

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 6 de abril de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 19 de enero de 2022, por el que se aprueba definitivamente la Innovación (Modificación Puntual núm. 25) del PGOU de Vera (Almería), ámbito del Sector de Suelo Urbano no Consolidado R-16 en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 19 de enero de 2022, por el que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la Innovación (Modificación Puntual núm. 25) del PGOU de Vera (Almería), ámbito del Sector de Suelo Urbano no Consolidado R-16, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 9088, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el 19 de enero de 2022, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo, la Innovación (Modificación Puntual núm. 25) del PGOU, ámbito del Sector de Suelo Urbano no Consolidado R-16 del término municipal de Vera (Almería) (Anexo I).

- La Resolución de 3 de marzo de 2021, de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 6 de abril de 2022.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ALMERÍA

Expediente: PTO-14/21 (TIP/2021/000571).

Municipio: Vera (Almería).

Asunto: Innovación (Modificación Puntual núm. 25) del PGOU de Vera, en el ámbito del sector de suelo urbano no consolidado R-16.

00259275

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 19 de enero de 2022, adopta el siguiente acuerdo

A N T E C E D E N T E S

Habiéndose producido la entrada en vigor sobrevenida de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y dado que el presente expediente fue iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, le es de aplicación lo establecido en su disposición transitoria tercera, por lo que se puede continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

Primero. El Planeamiento General del municipio lo constituye el PGOU de Vera, configurado por las NN.S.S. de planeamiento de Vera (AD por la CPOTU el 19/12/1991) y su adaptación Parcial a la LOUA (AD por Pleno el 27/11/2008), así como sus diversas Innovaciones, en especial la Modificación Puntual núm. 67 del PGOU DE Vera (AD por la CPOTU el 29 /11/2010).

Segundo. La presente Innovación (Modificación Puntual núm. 25) del PGOU de Vera tiene como objeto:

- Dividir el sector en dos, denominados R-16-A y R-16.B, constituyendo cada uno su propio área de reparto.
- Reducir el ámbito denominado R-16.B, clasificando en su extremo noreste una franja como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística «Protección de Cauces», estableciendo su normativa.
- Modificar algunas determinaciones estructurales, así como las determinaciones pormenorizadas del sector R-16.B y establecer la ordenación pormenorizada del mismo.

Tercero. Que, con fecha de registro de entrada 7 de junio de 2021, se aporta por el Ayuntamiento de Vera el expediente de referencia, solicitando su aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Almería. Tras comprobar diversas incidencias, se hace por parte de la Delegación Territorial requerimiento al Ayuntamiento en fecha 16 de junio de 2021 para que subsane el expediente al objeto de completarlo, con indicación de los documentos que deben aportarse.

Con fechas de registro de entrada 4 de agosto de 2021 y 16 de septiembre de 2021, se remite por el Ayuntamiento la documentación requerida para completar el expediente. Con esta última documentación aportada, el expediente se considera completo, por lo que el 16 de septiembre de 2021 es el día a tomar en consideración a los efectos del inicio del cómputo del plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa municipal que se resume a continuación:

Con carácter previo a aprobación inicial, el 9/03/2018 se solicita inicio de Evaluación Ambiental Estratégica, acompañado del Documento Inicial Estratégico y Borrador de la Innovación, emitiéndose el correspondiente Documento de Alcance el 02/05/2019.

a) Aprobación inicial. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 31 de julio de 2020, según certificado municipal, sometiéndose a información pública, por plazo de 45 días, con inserción de anuncio en el BOP núm. 186, de 24 de septiembre de 2020, Periódico «La Voz de Almería» de 6 de octubre de 2020, y en el tablón de anuncios y

00259275

Sede Electrónica del Ayuntamiento de Vera; así como en BOJA núm. 202, de 19/10/2020; no habiéndose formulado alegación alguna, según certificado municipal.

Tras la aprobación inicial, el Ayuntamiento solicita informes sectoriales en materia de Incidencia Territorial, Aguas, Vías Pecuarias, Salud y Telecomunicaciones; recibándose los siguientes:

1. Informe de Incidencia Territorial, emitido en sentido favorable.
2. Informe en materia de Aguas, emitido en sentido favorable condicionado.
3. Informe en materia de Vías Pecuarias, emitido en sentido favorable.
4. Informe de Evaluación de Impacto en Salud, emitido en sentido favorable.
5. Informe en materia de Telecomunicaciones, emitido en sentido favorable.

b) Aprobación provisional. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 23 de febrero de 2021, según certificado municipal.

Las modificaciones introducidas con respecto al documento aprobado inicialmente no afectan sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, ni alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas, consistiendo las mismas en incorporar el documento de Valoración de Impacto en Salud, según certificado municipal.

Tras aprobación provisional se solicitaron informes sectoriales en materia de Aguas y Salud, recibándose los siguientes:

1. Informe en materia de Aguas, emitido en sentido favorable condicionado.
6. Informe de Evaluación de Impacto en Salud, emitido en sentido favorable.

Asimismo, se solicita la Declaración Ambiental Estratégica (DAE), que se emite el 20/05/2021, en sentido favorable siempre y cuando se cumplan las especificaciones recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico y en el condicionado de dicha DAE.

c) Aprobación Modificado del documento de Aprobación Provisional. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 29 de julio de 2021, según certificado municipal.

Las modificaciones introducidas no son sustanciales, y no alteran los intereses públicos tutelados por los organismos y entidades administrativas que emitieron su informe e incorporan las subsanaciones y condicionantes impuestos por los distintos informes sectoriales, consistiendo las mismas en incorporar las fichas urbanísticas, las justificaciones y los cálculos requeridos por el Servicio de Urbanismo el 16 de junio de 2021, según certificado municipal.

Tras aprobación del Modificado del documento de Aprobación Provisional se solicita informe sectorial en materia de vivienda no solicitado anteriormente; recibándose el mismo en sentido favorable.

Quinto. En fecha 21 de septiembre de 2021, el Servicio de Urbanismo informa favorablemente la presente Innovación (Modificación Puntual núm. 25) del PGOU de Vera, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el mismo.

Sexto. En fecha 5 de octubre de 2021 se remite el expediente a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, interesando la solicitud del preceptivo dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Séptimo. En fecha 26/11/2021 tiene entrada en esta Delegación Territorial dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 25/11/2021 atinente a la presente Innovación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con los Decretos de la Presidencia de 2/2019, de 21 de enero, 6/2019, de 11 de febrero, y 3/2020, de 3 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y Decreto 32/2019 de 5 de febrero, las competencias en

materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, asignando en virtud del artículo 31 de la LOUA, las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, que establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en lo relativo al ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente Decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, está adscrita a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo único ocho Decreto 32/2019 de 5 de febrero.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, al afectar la presente Innovación a la ordenación estructural del PGOU de Vera, de conformidad con el art. 10.1.A).a) y c) de la LOUA, al afectar a la clasificación del suelo y a los Sistemas Generales, y con los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido dicho municipio en el anexo del citado Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. A tenor del art. 32.4 de la LOUA, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de Urbanismo deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

IV. La Innovación de planeamiento general, objeto del presente expediente, supone una Modificación Puntual del PGOU de Vera, objeto del presente expediente, supone una modificación puntual, de conformidad con los artículos 37 y 38 de la LOUA, ya que no altera de forma integral la ordenación establecida en aquél, ni altera sustancialmente su ordenación estructural, ni total ni parcialmente. La tramitación de la presente Innovación se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal.

V. En fecha 21 de septiembre de 2021, el Servicio de Urbanismo, considerando que la presente Innovación (Modificación Puntual núm. 25) del PGOU de Vera, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el mismo.

VI. En fecha 25/11/2021, el Consejo Consultivo de Andalucía, dictamina favorablemente la presente Innovación (Modificación Puntual núm. 25) del PGOU de Vera.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Almería, en virtud de lo establecido en el art. 10 del Decreto

36/2014, de 11 de febrero; de conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

P R O P U E S T A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la Innovación (Modificación Puntual núm. 25) del PGOU de Vera, en el ámbito del sector de suelo urbano no consolidado R-16, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a reserva de la simple subsanación de la deficiencia señalada en el Informe del Servicio de Urbanismo de 21 de septiembre de 2021, que es la siguiente:

- Corregir el apartado 19 «Competencia y Procedimiento» de la Memoria, pues al tratarse de una Innovación que afecta a la ordenación estructural con incidencia en la clasificación del suelo y la vivienda protegida, la competencia para su aprobación definitiva es de la CTOTU de Almería y no del Pleno.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos debidamente subsanados conforme a la presente propuesta de Acuerdo, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Toma de Conocimiento por parte del Ayuntamiento y posteriormente remitido a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a los efectos de verificar la subsanación.

3.º Facultar a la Vicepresidenta 3.ª de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la misma y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra el presente acuerdo, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

La Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ALMERÍA, POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN (M. PUNTUAL) NÚM. 25 DEL PGOU DE VERA, ÁMBITO SECTOR DE SUNC R-16, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LA PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO DE LA CTOTU, DE FECHA 19/01/2022

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de enero de 2022, por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la Innovación (Modificación Puntual) núm. 25 del PGOU de Vera, en Ámbito Sector de SUNC R-16, en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación

00259275

del Territorio y Urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas a la titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 3 de marzo de 2022.

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de enero de 2022, proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva de la Innovación (Modificación Puntual) núm. 25 del PGOU de Vera, en Ámbito Sector de SUNC R-16, remitiendo al Ayuntamiento de Vera, el citado documento, debidamente diligenciado, para su depósito en el Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ANEXO III

NORMAS URBANÍSTICAS:

I. MEMORIA

- 1.- PROMOTOR
- 2.- REDACTOR
- 3.- ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN
- 4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VERA
- 5.- USOS, INSTALACIONES, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS PREEXISTENTES
- 6.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
- 7.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
- 8.- AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES
- 9.- JUSTIFICACIÓN LEGAL
- 10.- CÓMPUTO DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO RESPECTO AL PLANEAMIENTO GENERAL
- 11.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA CON EL POT, ART 9.E Y ART. 36.2.a) DE LA LOUA)
- 12.- DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VERA PARA DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SECTOR R-16.B, DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE USO RESIDENCIAL
- 13.- ORDENACIÓN DETALLADA
- 14.- CONEXIONES A INFRAESTRUCTURA EXISTENTES
- 15.- ESTUDIO DE DOTACIONES
- 16.- RESUMEN DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES
- 17.- VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA
- 18.- PROGRAMACIÓN
- 19.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

1. Promotor.

La presente Modificación Puntual del PGOU de Vera se redacta por encargo de Urbanizadora Alcaná, S.L.

00259275

2. Redactores.

La presente Modificación Puntual del PGOU de Vera ha sido redactada por doña Margarita García Martínez, arquitecta colegiada núm. 287 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, y por don Rafael Franco Carruesco, arquitecto colegiado núm. 322 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería,

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos Margarita García Martínez y Rafael Franco Carruesco. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

3. Ámbito de la actuación.

La mercantil Urbanizadora Alcaná, S.L., es propietaria de las siguientes fincas en el término municipal de Vera:

Parcela de 13.840,00 m² urbana y rústica, sita en los pagos del Alcaná o San Antón, inscrita en el registro de la propiedad al tomo 1.554, libro 438, Folio 73, inscripción 10.^a, Finca Registral 26.568.

Parcela de 13.005,23 m² rústica, sita en el pago del Alcaná, inscrita en el registro de la propiedad al tomo 1.610, libro 482, Folio 177, inscripción 13.^a, Finca Registral 8.098.

Parcela de 3.409,00 m² rústica, sita en el pago del Alcaná, inscrita en el registro de la propiedad al tomo 1.492, libro 412, Folio 128, inscripción 9.^a, Finca Registral 7.427.

Parcela de 8.000,00 m² rústica, sita en el pago del Alcaná, inscrita en el registro de la propiedad al tomo 1.663, libro 531, Folio 166, inscripción 9.^a, Finca Registral 7.616.

En total, las cuatro fincas registrales aportadas suman una superficie de 38.254,23 m².

Se corresponden con las parcelas con referencia catastral núm. 04100A002001210000BI y núm. 04100A002001230000BE del Catastro de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del término municipal de Vera (Almería).

En el anexo de la Memoria se recogen las notas simples y la información catastral.

Los terrenos aludidos forman parte del Sector R-16, de Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial, clasificado por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2010 (BOJA núm. 27, de 8 de febrero 2011).

4. Objeto de la Modificación Puntual del PGOU de Vera.

La presente Modificación Puntual del PGOU de Vera para delimitación y ordenación del Sector R-16.B, de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial tiene por objeto la división del Sector R-16, de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, en dos sectores, que pasarán a denominarse R- 16.A y R-16.B, estableciendo, en el mismo documento, la ordenación detallada del Sector R-16.B, propiedad de la mercantil promotora de este expediente de planeamiento urbanístico general.

A su vez, dada la nueva delimitación del DPH en el ámbito del sector R-16.B, facilitada en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico sobre la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, para la Delimitación y Ordenación del Sector R-16.B, de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial (EAE/AL/003/18), se toma la decisión de clasificar de forma cautelar los terrenos de la zona norte del sector dentro del DPH y su zona de servidumbre como SNUEP por Planificación Territorial o Urbanística (art. 46.2.b) de la LOUA, por aplicación de los criterios de la letra c) del apartado anterior). La normativa para este suelo que se contempla en el presente documento será la misma que se establece en el PGOU de Vera para el SNU UN-1a.

5. Usos, instalaciones, edificaciones e infraestructuras preexistentes.

Los terrenos urbanos que se afectan en esta Modificación Puntual, se encuentran ya clasificados por el planeamiento general vigente como Suelo Urbano No Consolidado, y calificados como uso Residencial.

Cuentan con acceso directo por las calles adyacentes denominadas calle Rambla (al Norte), y calle Baza (al Sur) siendo estas vías consolidadas dotadas de todos los servicios urbanísticos.

Los terrenos objeto de esta Modificación Puntual, tienen las características de un suelo insertado en un entorno urbano consolidado, terrenos que, tras años de abandono, se han limpiado y desbrozado de matorral de nulo interés medioambiental, por razones de salubridad y ornato público en el núcleo urbano.

Recientemente también ha sido demolida una edificación existente en estado de ruina, de uso vivienda, que llevaba deshabitada largo tiempo.

En cuanto a las infraestructuras existentes próximas al Sector R-16-B, desde las cuales están previstas las conexiones viarias y de servicios, se detallan a continuación:

a) Comunicaciones.

El Sector R-16.B linda al norte en toda su longitud con la calle de la Rambla, que parte desde la carretera A-352 y que conecta con la zona del Palmeral y el camino de la Ribina. Al sur, el sector linda con el camino Alcaná, vía pecuaria hoy urbanizada e inserta en la trama viaria del municipio, y que atraviesa el municipio de oeste a este, siendo una importante vía de comunicación de la zona norte del núcleo urbano de Vera.

A requerimiento municipal, el sistema viario propuesto en el sector garantizará la conectividad y continuación de las calles existentes que lindan con el sector, siendo la calle Manuel de Falla en el lindero este y las calles Alfarero Salvador Hernández y Lope de Vega en el lindero sur.

b) Energía eléctrica.

Cercano al Sector R-16.B, en la calle Alfarero Salvador Hernández, existe un CT propiedad de la compañía Endesa. Según informe emitido por la citada compañía, desde este CT parte hacia el norte una línea de media tensión a la cual se deberá conectar el sector.

Ha sido emitido informe técnico y presupuesto de obras, por Endesa Distribución, de fecha 22 de mayo de 2019, relativo a las condiciones técnicas para poder atender una demanda de potencia de 624,94 kW en el Sector R16.B.

c) Abastecimiento de agua.

En las calles que lindan con el sector existen conducciones de abastecimiento de agua, según informe emitido por Codeur, S.A., a las que se conectará el Sector R-16.B.

Se ha solicitado informe técnico a Codeur, S.A., empresa gestora del ciclo integral del agua en el término municipal de Vera, relativo a las condiciones técnicas para entronque, certificando la viabilidad, suficiencia y disponibilidad de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, con acreditación de existencia de título administrativo suficiente que ampare el abastecimiento, y concreción de las fuentes de suministro que lo atenderán.

d) Saneamiento.

En las calles que lindan con el sector existen conducciones de saneamiento, según informe emitido por Codeur, S.A., a las que se conectará el Sector R16.B.

Se ha solicitado informe técnico a Codeur, S.A., empresa gestora del ciclo integral del agua en el término municipal de Vera, relativo a las condiciones técnicas para entronque, certificando la viabilidad, suficiencia y disponibilidad de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, con acreditación de existencia de título administrativo suficiente que ampare el abastecimiento, y concreción de las fuentes de suministro que lo atenderán.

e) Telecomunicaciones.

A fecha de redacción del presente documento, la empresa suministradora de los servicios de telecomunicaciones en el ámbito del Sector R-16.B es Telefónica, S.A.

Existe una red de la misma en la zona que linda al este con el sector, en la calle Manuel de Falla, desde la que se producirían las conexiones para dar servicio al sector.

Se solicitará a la compañía Telefónica, S.A., en su condición de empresa gestora de redes de telecomunicaciones en el término municipal de Vera, que expida Certificado de viabilidad, suficiencia y disponibilidad de infraestructuras de telecomunicaciones.

6. Planeamiento general vigente y trámite ambiental previo.

El planeamiento urbanístico general aplicable en el término municipal de Vera es el PGOU de Vera, por Adaptación de las NN.SS. a la LOUA, aprobado definitivamente, en sesión del Pleno Municipal de fecha 27 de noviembre de 2008.

El PGOU de Vera está en vigor desde la publicación de su contenido íntegro en el BOP de Almería de 6 y 12 de febrero de 2009.

El PGOU de Vera se complementa con la Ordenanza Municipal de Edificación aprobada por acuerdo del Pleno Municipal celebrado en fecha 29 de marzo de 2007 y publicadas en el BOP de Almería de 17 de abril de 2007.

La clasificación como Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial del suelo objeto de la presente Modificación Puntual del PGOU de Vera viene dada por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2010 (BOJA núm. 27, de 8 de febrero 2011), que acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 67 de las NN.SS. de Vera, para la clasificación del Sector R-16.

Las determinaciones previstas y vigentes en la Ficha Reguladora del Sector R-16, son las que siguen:

Condiciones de aprovechamiento.

Uso Global: Residencial

Superficie total m² suelo: 59.122,00

Edificabilidad máxima m²t/m²s: 0,94

Techo máximo m²t: 55.574,68

Techo residencial m²t: 48.086,27 (86,52%)

Techo terciario compatible / indust. m²t: 7.488,40 (13,48%) %

Edificabilidad VPO: 30%

Techo viviendas de VPO m²t: 14.425,88

Densidad máxima viv/Ha: 75

Número máximo viviendas: 443

Número máximo plantas: PB + 3

Dotaciones mínimas (S/ MP núm. 67)

Equipamientos: 7.000,00 m² = 12,60 m²suelo/100 m²t

Sistema local de espacios libres: 10.010,10 m² = 18,01 m²suelo/100 m²t

Sistema general de espacios libres: 6.510,00 m²

Ordenación.

Condiciones para su desarrollo:

Se prevé un máximo de 7.488,40 m² de uso terciario. El P.P. que desarrolle la U.E. podrá modificar este parámetro con un mínimo del 10% y un máximo del 25% del aprovechamiento.

Determinaciones vinculantes:

Uso característico: Plurifamiliar.

Uso compatible: Unifamiliar.

Las reservas para equipamientos y espacios libres cumplen con los parámetros del art. 17.1 de la LOUA. Objetivos: Obtención de un espacio libre de dimensiones mínimas 40x100 m para la construcción de aparcamiento público.

(Ver Anexos 2 y 3 del presente documento).

En cuanto al trámite ambiental que ha seguido el expediente, se informa que la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo ha emitido con fecha de 2 de mayo de 2019 el correspondiente Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico sobre la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, para la Delimitación y Ordenación del Sector R-16.B, de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial (EAE/AL/003/18).

Ha sido dictada por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Almería, con fecha 20 de mayo de 2021, la Declaración Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, para la delimitación y ordenación del Sector R-16.B, de Suelo Urbano no Consolidado de Uso Residencial, en el t.m. de Vera (Almería). Expediente EAE/AL/003/18.

7. Legislación urbanística y sectorial de aplicación.

El cuerpo normativo, en materia de urbanismo, que debe observarse en la Comunidad Autónoma Andaluza, es el siguiente:

a) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas; Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo; Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

b) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley del Suelo.

c) Decreto 11/2008, de 22 de enero (BOJA núm. 27, de 7 de febrero de 2008), por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

d) Ley 2/2012, de 30 de enero, de la Junta de Andalucía, que modifica parte de la Ley 7/2002.

e) La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, modificada por Disposición Adicional Quinta de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.

f) Decreto 129/2006, de 27 de junio, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, (POTA) aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.

g) Legislación aplicable con carácter supletorio (según disposición transitoria séptima de la LOUA) - R.D. 2159/1978 de 23 de junio – Reglamento de Planeamiento - R.D. 3288/1978 de 25 de agosto – Reglamento de Gestión Urbanística - R.D. 2187/1978, de 23 de junio – Reglamento de Disciplina Urbanística,

h) Decreto 129/2006, de 27 de junio, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, (POTA) aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre.

i) Decreto 26/2009 de 3 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTALA).

8. Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.

La legislación sectorial de directa aplicación en este expediente sería:

1) Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por cuanto este expediente debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, al alterar parámetros de la ordenación estructural del PGOU de Vera, como más adelante se detalla.

2) Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía, por la afección de la vía pecuaria «Cordel del Camino Viejo de Baza» tras clasificar la vía pecuaria como Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Vías Pecuarias, en la Modificación Puntual núm. 67 aprobada, disminuyendo la superficie del Sector R16.

La ordenación detallada del presente instrumento de planeamiento establece, sobre los terrenos de la vía pecuaria (situados éstos a 15,00 m desde el eje de dicha vía), exclusivamente un tratamiento superficial mediante vegetación autóctona, pudiendo conectar la red viaria propuesta en el desarrollo con la existente (Camino Alcaná) mediante pavimento adoquinado, prohibiéndose expresamente el uso de materiales

asfálticos, de acuerdo al informe emitido en 2010 por la Sección de Vías Pecuarias a la Modificación Puntual núm. 67 aprobada.

3) Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, a los efectos de la obtención del correspondiente informe favorable relativo a Dominio Público Hidráulico (por afección de la Rambla del Algarrobo), de Recursos Hídricos y de Ciclo Integral del Agua.

9. Contenido de la modificación puntual y justificación legal.

La Modificación Puntual del PGOU de Vera, para delimitación y ordenación del Sector R-16.B, de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial tiene por objeto la división del Sector R-16, de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, en dos sectores, que pasarán a denominarse R-16.A y R-16.B, estableciendo, en el mismo documento, la ordenación detallada del Sector R16.B, y sus objetivos básicos serían:

- o Delimitación y ordenación detallada de 2/3 partes del Sector R-16, que se denominaría Sector R-16.B, conservando el resto de sector ya clasificado (denominado R-16.A) iguales condiciones urbanísticas.

Por tanto, afectando solo al ámbito del Sector R-16.B, se propone:

- o Disminución de la edificabilidad máxima de 0,94 m²/m² a 0,3935 m²/m² (- 60%).
- o Disminución de la densidad de viviendas en un 80%, pasando de 75 viv/Ha a 14,99 viv/Ha (<15 viv/Ha).
- o Cambio uso característico Residencial Plurifamiliar a uso exclusivo Residencial Unifamiliar Aislada.
- o Eliminación de exigencia mínima de reserva de suelo de uso Terciario.
- o Eliminación de determinaciones de ordenación detallada, relativas a criterios dimensionales.
- o Reservas de dotaciones en Sistemas Generales y Sistemas Locales, adaptadas a las nuevas condiciones de edificabilidad y densidad de viviendas.
- o Exención de las reservas de los terrenos equivalentes, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, mediante las compensaciones prevista en el 10.1.A) b) de la LOUA.
- o Ordenación detallada del Sector R-16.B.
- o Clasificación cautelar de los terrenos al norte del Sector R-16.B dentro del DPH y su Zona de Servidumbre, según deslinde recogido en el el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico sobre la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, para la Delimitación y Ordenación del Sector R-16.B, de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial (EAE/AL/003/18), como SNUEP por Planificación Territorial o Urbanística (art. 46.2.b) de la LOUA, por aplicación de los criterios de la letra c) del apartado anterior). La normativa para este suelo que se contempla en el presente documento será la misma que se establece en el PGOU de Vera para el SNU UN-1a.

La Modificación Puntual del PGOU de Vera, para delimitación y ordenación del Sector R-16.B, de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, es una innovación que ha de considerarse como una «Modificación de los instrumentos de planeamiento», recogida en el art. 38 de la LOUA, ya que por su contenido y alcance, no cabe considerarla como una «Revisión de los instrumentos de planeamiento», cuyo contenido se recoge el art. 37 de la misma Ley, puesto que no cabe entenderla como una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, ni como una alteración sustancial de la ordenación estructural del mismo, puesto que se trata de una actuación puntual en un ámbito urbano.

Por otro lado, la modificación no supone clasificación de nuevos suelos, puesto que el suelo que se delimita estaba clasificado como Suelo Urbano Consolidado, no incrementándose pues el suelo urbano o urbanizable, viéndose en este caso reducidos al clasificarse como SNUEP la zona norte del sector, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.

No obstante lo anterior, hemos de considerar la presente como modificación del planeamiento general vigente que afecta a la ordenación estructural del mismo, puesto que tal y como se señala en el informe emitido en noviembre de 2017 por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, tras haberse elevado la oportuna consulta «De las determinaciones que en el escrito presentado se establecen que son el objeto de la pretendida innovación del PGOU de Vera en el ámbito del Sector de suelo urbano no consolidado R-16, sólo la referida a la exención de la reserva de los terrenos equivalentes, al menos al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, mediante las compensaciones previstas en el 10.1.4),b) de la LOUA forma parte de la ordenación estructural; cuestión que afecta tanto al órgano competente para su aprobación definitiva como al procedimiento a seguir».

La Modificación Puntual del PGOU de Vera, para delimitación y ordenación del Sector R-16.B, de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, se tramitará de conformidad con el procedimiento de aprobación previsto por los artículos 31 y 32 de la LOUA.

Teniendo en cuenta que la presente Modificación afecta a la ordenación estructural del PGOU de Vera, la competencia de aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo según lo recogido en los artículos 31.2.B)a) y 36.2.c)1.ª de la LOUA.

10. Cómputo del crecimiento urbanístico propuesto respecto al Planeamiento General.

El planeamiento general vigente en el municipio de Vera está adaptado la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Vera, (por Adaptación de las NN.SS. a la LOUA), por acuerdo del Pleno Municipal adoptado el día 27 de noviembre de 2008 (BOP de Almería núm. 25, de fecha 6 de febrero de 2009, y núm. 29, de fecha 12 de febrero de 2009).

No obstante, a la fecha, el planeamiento general vigente en el municipio de Vera no se encuentra adaptado al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y los crecimientos previstos en este PGOU (integrados, en suelo, por el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, excepto el de uso Industrial) superan los criterios de crecimiento previstos por la norma 45.4.a) del POTA.

El crecimiento urbanístico que se propone mediante la presente Modificación Puntual del PGOU de Vera, debe cumplir las limitaciones del art. 45.4 del POTA:

[45] Modelo de ciudad [N] 4. Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes: a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

La Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera no supone clasificación de nuevos suelos, puesto que el suelo que se divide y ordena estaba clasificado como Suelo Urbano No Consolidado por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2010 (BOJA núm. 27, de 8 de febrero 2011), que acordó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual núm. 67 de las NN.SS. de Vera, para la clasificación del Sector R-16, y no se incrementa pues el suelo urbano o urbanizable.

Teniendo en cuenta que no se incrementa el suelo urbano ni urbanizable, incluso se disminuye la edificabilidad máxima de 0,94 m²/m² a 0,3935 m²/m² (- 57%), aparejada con la disminución de la densidad de viviendas de 75 viv/Ha a menos de 15 viv/Ha

(- 80%), por causa del cambio uso característico Residencial Plurifamiliar a uso exclusivo Residencial Unifamiliar Aislada.

En cualquier caso, y de acuerdo con los criterios de cuantificación de los crecimientos recogidos en el Anexo I – Cuadro Resumen de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado, el crecimiento propuesto por en el ámbito del Sector R-16.B, tras su desarrollo, no computaría como incremento de población existente ni de superficie de suelo urbano existente.

Igualmente, al no incrementarse la superficie de suelo urbanizado, no se encuentra en los supuestos de la limitación que la Ley 2/2008, de 28 de mayo, de Suelo, en su Disposición Adicional Cuarta, determina para las modificaciones del planeamiento general (20% población actual), transcrita a continuación:

«Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad. Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.»

11. Conveniencia y oportunidad de la Modificación Puntual (Justificación de la coherencia con el POTA, art. 9.E y art. 36.2.a) de la LOUA).

Las propuestas de la Modificación Puntual del PGOU de Vera, para delimitación y ordenación del Sector R-16.B, de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial, son coherentes con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en cuanto a modelo de ciudad compacta, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

Se trata de un entorno de suelo urbano consolidado, dando prioridad a la culminación de desarrollos materializados y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

No altera el modelo de asentamiento, integrándose en la ordenación estructural, no afectando a los suelos preservados del desarrollo urbano y aprovechando y rentabilizando la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, las infraestructuras consolidadas para satisfacer la demanda prevista.

Es por tanto que, en de acuerdo con lo previsto en el artículo 9.E) de la LOUA, la posición del sector R-16.B, insertado en la trama del Suelo Urbano Consolidado existente, procura coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, contribuyendo así a su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio.

La ordenación detallada del Sector R-16.B, prevista e incluida en la propia Modificación Puntual, establece la ubicación de las dotaciones y equipamientos de forma que se fomenta su adecuada articulación y vertebración con la estructura urbana existente y colindante y se atiende a la integración y cohesión social en la ciudad.

El presente instrumento contiene las determinaciones que la LOUA, en su artículo 10, exige al planeamiento general con respecto a las áreas o sectores de suelo urbano no consolidado, y que quedan detalladas en la correspondiente Ficha Urbanística.

En materia de vivienda protegida, se prevé la exención de las reservas de los terrenos equivalentes, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, mediante las compensaciones previstas en el 10.1.A)b) de la LOUA.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto anteriormente, se concluye que lo propuesto en esta innovación, no interfiere, sino mejora, la ordenación originaria del Planeamiento General del término municipal de Vera. La ordenación estructural se implementará cumpliendo con mayor calidad y eficacia los principios y fines de la actividad pública urbanística, mejorándose los estándares de la LOUA con esta innovación.

12. Determinaciones básicas de la propuesta de Modificación del PGOU de Vera para delimitación y ordenación del Sector R-16.B, de suelo urbano no consolidado de uso residencial.

El objeto de la presente Modificación Puntual, es, en primer lugar, y tal y como se ha citado anteriormente, la delimitación y ordenación detallada de 2/3 partes del Sector R-16, que se denominaría Sector R-16.B, conservando el resto de sector ya clasificado (denominado R-16.A) iguales condiciones urbanísticas a las vigentes.

La parte noroeste del Sector R-16.B linda con la rambla del Algarrobo, que se encuentra encauzada en el entorno del ámbito de la modificación. Según lo dispuesto en el Informe emitido por la Administración Hidráulica, en el trámite de Estudio Ambiental Estratégica Ordinario, la delimitación del Dominio Público Hidráulico y la Zona de Servidumbre quedan dentro del ámbito del antiguo Sector R-16, debiendo clasificarse este ámbito como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, según lo dispuesto en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. De igual forma, estas superficies no computarán para el cálculo del aprovechamiento urbanístico.

Por estas razones arriba expuestas, el ámbito del Sector R-16.B excluirá estos terrenos, quedando circunscrito a la zona descrita en la Documentación gráfica que acompaña este documento.

A modo de resumen, se adjunta el siguiente cuadro:

Zona o Área	Superficie (m ²)	
Sector R-16 según MP nº67 del PGOU	59.122	(*) Dato extraído de la MP nº67 del PGOU de Vera
Sector R-16.A a delimitar por la MP nº25 del PGOU de Vera	25.358	(*) Dato extraído de la MP nº67 del PGOU de Vera
Sector R-16.B a delimitar por la MP nº25 del PGOU de Vera	33.764	(*) Dato extraído de la MP nº67 del PGOU de Vera
Superficie a excluir por invadir el DPH y Zona de Servidumbre (SNUEP – SNU UN-1a)	1.079,24	
SUPERFICIE RESULTANTE DEL SECTOR R-16.B	32.684,76	

1.º Delimitación del sector R-16.A

(Que NO es objeto de modificación de circunstancias urbanísticas ni de desarrollo por la presente M. P. PGOU)

Se procede a recalcular las condiciones de aprovechamiento y dotaciones mínimas del Sector R-16.A que no se va a desarrollar, (resto de 25.358 m² del Sector R-16), que mantendrá, en su parte proporcional y sin alteraciones, los derechos y deberes previstos por la hasta ahora vigente Ficha Reguladora del Sector R-16, esto es:

Sector R-16.A

Área de reparto AR-16-A = 0,8180 UA/m²

Condiciones de aprovechamiento.

Uso Global: Residencial

Superficie total m² suelo: 25.358,00

Edificabilidad máxima m²t/m²s: 0,94

Techo máximo m²t: 23.836,52

Techo residencial m²t: 20.623,35 (86,52%)

Techo terciario compatible / indust. m²t: 3.213,17 (13,48%)

% Edificabilidad VP: 30%

Techo viviendas de VP m²t: 6.187,00

Densidad máxima viv/Ha: 75

Número máximo viviendas: 190

Número máximo plantas: PB + 3

Dotaciones mínimas.

Equipamientos: 3.003,40 m² = 12,60 m²suelo/100 m²t

Sistema local de espacios libres: 4.292,95 m² = 18,01 m²suelo/100 m²t

Sistema general de espacios libres: 2.792,13 m²

Ordenación.

Condiciones para su desarrollo:

Se prevé un máximo de 3.213,17 m² de uso terciario. El P.P. que desarrolle la U.E. podrá modificar este parámetro con un mínimo del 10% y un máximo del 25% del aprovechamiento.

Determinaciones vinculantes:

Uso característico: Plurifamiliar.

Uso compatible: Unifamiliar.

Las reservas para equipamientos y espacios libres cumplen con los parámetros del art. 17.1 de la LOUA.

Objetivos: Obtención de un espacio libre de dimensiones mínimas 40x100 m para la construcción de aparcamiento público.

2.º Delimitación del sector R-16.B

(Que SÍ es objeto de modificación de circunstancias urbanísticas y de desarrollo, mediante su ordenación detallada, por la presente M. P. PGOU)

Afectando sólo al ámbito del Sector R-16.B, (32.684,76 m² del antiguo Sector R-16 que no están afectados por ninguna afección territorial, ambiental o sectorial), se propone:

o Disminución de la edificabilidad máxima de 0,94 m²/m² a 0,3935 m²/m² (- 57%)

o Disminución de la densidad de viviendas en un 80%, pasando de 75 viv/Ha a 14,99 viv/Ha (<15 viv/Ha).

o Cambio uso característico Residencial Plurifamiliar a uso exclusivo Residencial Unifamiliar Aislada.

o Eliminación de exigencia mínima de reserva de suelo de uso Terciario.

o Eliminación de determinaciones de ordenación detallada, relativas a criterios dimensionales.

o Reservas de dotaciones en Sistemas Generales y Sistemas Locales, adaptadas a las nuevas condiciones de edificabilidad y densidad de viviendas.

o Exención de las reservas de los terrenos equivalentes, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, mediante las compensaciones prevista en el 10.1.A)b) de la LOUA.

o Ordenación detallada del Sector R-16.B.

00259275

o Clasificación cautelar de los terrenos al norte del Sector R-16.B dentro del DPH y su Zona de Servidumbre, según deslinde recogido en el el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico sobre la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, para la Delimitación y Ordenación del Sector R-16.B, de Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial (EAE/AL/003/18), como SNUEP por Planificación Territorial o Urbanística (art. 46.2.b) de la LOUA, por aplicación de los criterios de la letra c) del apartado anterior). La normativa para este suelo que se contempla en el presente documento será la misma que se establece en el PGOU de Vera para el SNU UN-1a.

Por tanto, las determinaciones básicas que regirán el Sector R-16.B, que por medio de la presente Modificación Puntual del PGOU de Vera se delimita y redefine, serán las siguientes:

Sector R-16.B

Área de reparto AR-16-B = 0,3935 UA/m²

Identificación: Sector R-16.B de Suelo urbano No Consolidado

Uso Característico: Residencial

Superficie total (m² de suelo): 32.684,76 m²

Edificabilidad máxima: 0,3935 m²/m²

- Superficie construida máxima: 12.860,82 m²(t)

- Superficie construida uso Residencial: 12.860,82 m²(t)

- Porcentaje Vivienda VPP: 0 %- Superficie construida uso Residencial VPP: 0 m²(t)

Aprovechamiento medio: 0,3935 U.A./m²

- Aprovechamiento objetivo: 12.860,82 U.A.

- Aprovechamiento subjetivo (86,15%): 101.078,74 U.A.

- Cesión 13,85% (*) Aprovechamiento medio: 1.782,08 U.A.

(*) Según informe técnico municipal de valoración del 10% del aprovechamiento medio y compensación adicional por exención de vivienda protegida.

La normativa urbanística que rige la cesión prevista en este instrumento de planeamiento es el siguiente articulado de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Artículo 51. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes. Artículo 51.1.C). Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado: d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo. e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

Artículo 55. Régimen del suelo urbano no consolidado. 1. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado (...) Por remisión

Artículo 54. Régimen del suelo urbanizable ordenado. 1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina: (...) c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley. d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita

por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos. b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes. Artículo 10.1.A.b) LOUA (sobre reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas) El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención.

Del mismo modo, el Convenio Urbanístico exige totalmente la obligación de reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegida, teniendo en cuenta que en la presente Modificación Puntual núm. 25, se cumplen los supuestos previstos en el Artículo 10.1.A.b) LOUA, en tanto el sector R-16.B contará con una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y por su tipología (vivienda unifamiliar aislada) hace que esa cesión no se considere apta para la construcción de este tipo de viviendas.

Puesto que se trata de una innovación puntual, y no se puede prever por el Plan General su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, se ha contemplado justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta el 13,85% por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención de vivienda protegida en el ámbito del Sector R-16.B.

De conformidad con lo previsto en el art. 54.2.b) se especifica expresamente en este instrumento de planeamiento que, en el Sector R-16.B, se sustituye la cesión del aprovechamiento medio del 13,85% por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes, todo ello en virtud de la resolución motivada adoptada por Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 30 de noviembre de 2020, por el que se aprobó el texto definitivo del «Convenio Urbanístico de planeamiento para el desarrollo y gestión del Sector R-16.B de suelo urbano no consolidado de uso residencial, delimitado por la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, para determinación del incremento de cesiones por exención de vivienda protegida y valoración económica, para su monetarización, del referido porcentaje y del suelo equivalente al 10 por ciento del aprovechamiento medio del sector, de cesión obligatoria, e informes que obran en el expediente (BOP de Almería núm. 42, de 04.03.2021).

(Ver Anexo 7 del presente documento).

Densidad máx. de vivienda/Ha: 49 viv/3,268476 Ha = 14,99 viv/Ha < 15 viv/Ha

Número máximo de viviendas: 49 viviendas

Usos: Característico:

- Residencial Unifamiliar

Compatibles:

- Terciario

- Espacios Libres

- Dotacional

- Aparcamientos

Prohibido:

- Industrial

- Residencial Colectivo

Coefficientes de ponderación:

- Residencial: 1,00

- Residencial VPP: 0,70

- Terciario: 1,00

Edificabilidad máxima: 0,3935 m²/m² = 12.860,81 m²(t)

- Residencial unifamiliar: 12.860,81 m²(t)

- Residencial VPP: 0 m²(t)

Aprovechamiento objetivo: 12.860,81 U.A.

- Residencial: 12.860,81 U.A.

- Residencial VPP: 0 U.A.

Número máximo de plantas:

- 2 plantas (planta baja + 1)

Dotaciones:

- Sistema General de Espacios Libres: 906,05 m²(s) > 6,12 m²(s)/hab.

- Espacios Libres: 4.391,45 m²(s) > 18 m²(s) / 100 m²(t) > 10 % sup. Sector R-16.B)

- Equipamiento: 1.549,55 m²(s) > 12 m²(s) /100 m²(t)

Sistema de Actuación: Sistema de Compensación.

13. Ordenación detallada del Sector R-16.B.

13.1. Zonificación y asignación de usos pormenorizados.

La Ordenación detallada del Sector R-16.B pretende dar cumplimiento a las determinaciones que la legislación urbanística vigente exige, así como desarrollar las determinaciones recogidas en el Planeamiento Municipal de Vera, con los siguientes objetivos:

- Ordenar los terrenos incluidos en el Sector R-16.B, asignando y calificando los usos pormenorizados, garantizando así la compatibilidad de la ordenación propuesta con los usos existentes (exclusivamente residenciales en el entorno del Sector según las Ordenanzas O.1, O.5 y O.6 del PGOU de Vera), según el siguiente cuadro:

DISTRIBUCIÓN EN MANZANAS	USO	SUPERFICIE	m² TECHO	IdE
MANZANA 1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.546,45	2.955,19	0,650
MANZANA 2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	5.545,45	3.604,54	0,650
MANZANA 3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	6.360,70	4.770,53	0,750
MANZANA 4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.040,75	1.530,56	0,750
MANZANA 5	SEL	3.328,80		
MANZANA 6	SEL	156,60		
MANZANA 7	SGEL	906,05		
MANZANA 8	EQUIPAMIENTO	783,40		
MANZANA 9	EQUIPAMIENTO	766,15		
MANZANA 10	INFRA.	35,90		
	TOTAL	24.470,25	12.860,82	0,3935
	U.R. R-16.B	32.684,76	12.860,82	0,3935
	VIARIO	8.214,51		

SUMATORIO POR USOS	En propuesta (m²)	Mínimo Legal Exigible (m²)
SGEL	906,05	713,09
SEL	3.485,40	3.268,48
SUMA	4.391,45	3.988,59
EQUIPAMIENTO	1.549,55	1.543,30
INFRAESTRUCTURAS	35,90	
USO PÚBLICO	14.191,41	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	18.493,35	
USO PRIVADO	18.493,35	

- Proyectar la trama urbana que estructure interiormente el sector y lo conecte con la trama urbana colindante y dotar de las infraestructuras interiores necesarias para el desarrollo urbanístico del sector, en coordinación con el sistema viario existente.

- Que la ordenación propuesta garantice el libre acceso a las propiedades existentes, mejorando incluso sus accesos mediante la trama viaria propuesta y su conectividad con el resto del municipio. A su vez, también se garantizará el normal uso de las instalaciones existentes en la zona, tanto durante la ejecución de las obras de urbanización como una vez concluidas. No está previsto que se altere el normal funcionamiento de ninguna actividad emplazada en el entorno del sector.

- Establecer y ubicar las reservas de terrenos para Espacios Libres y Dotaciones que establece la legislación urbanística y el planeamiento general vigente, en adaptación al carácter residencial unifamiliar del sector y de las zonas urbanas del entorno, y optimizando su emplazamiento respecto al uso dominante.

- Delimitar las parcelas de uso dominante con dimensiones suficientes que potencien la organización interior y la implantación del uso residencial unifamiliar aislado, diseñando un sistema viario suficiente para absorber el tráfico propio del uso dominante.

- Introducir criterios de sostenibilidad ambiental, según lo establecido en el punto 5 del artículo 33 del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA), aprobado por el Decreto 26/2009, de 3 de febrero.

En coherencia con los objetivos expuestos, se proyecta la planificación para el desarrollo del Sector R-16.B con los siguientes criterios:

- La ordenación se organiza con la voluntad de conectar transversalmente la zona verde del entorno de la rambla del Algarrobo con el municipio, «cosiendo» mediante viales la trama urbana existente que se ve interrumpida por el camino del Alcaná, límite sur del Sector R- 16.

- A modo de gran portal de acceso a la zona verde y recreativa de la rambla del Algarrobo, se proyecta una gran zona verde o «boulevard» que atraviesa transversalmente todo el sector, sirviendo de reclamo para las parcelas residenciales unifamiliares, ordenando la trama urbana y concentrando las cesiones de espacios libres del sector, para su desarrollo unitario como un gran salón urbano.

- Los viales propuestos pretenden continuar la trama viaria existente, y son suficientes para definir y acceder a las manzanas de uso dominante, donde se prevé la tipología de edificaciones residenciales unifamiliares aisladas. El trazado de los viales es funcional y jerarquizado en función de la movilidad generada, dejando el tráfico general fuera del sector por los viales de calle Rambla y camino Alcaná y proponiendo viales de acceso a las parcelas de uso dominante de velocidad reducida, Gracias al trazado transversal según el eje norte-sur, se aporta información de interés sobre el entorno, en función de las perspectivas visuales con la zona verde de la rambla del Algarrobo y la conexión con el municipio.

- Los Espacios Libres se agrupan en la parte central del sector, en el eje transversal norte-sur, creando una gran zona central que se comunique con la zona verde de la rambla del Algarrobo. Se busca este emplazamiento agrupado para potenciar una imagen unitaria de zonas verdes que sirven de «paseo o boulevard» entre el núcleo urbano y la zona verde de la rambla del Algarrobo, gran pulmón de la zona norte del municipio. De esta forma se consigue dotar al sector de una imagen unitaria. El espacio destinado a zonas libres se plantea como un «boulevard», con una zona central destinada a Área de juego y recreo para niños, tal y como establece el artículo 4.b) del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales, dejando las zonas perimetrales como zonas de paso y de tráfico restringido para el acceso a las parcelas colindantes. De esta forma se consigue una correcta inserción del Sector R-16.B en el lugar, siendo requisito indispensable para establecer una relación armónica entre las manzanas residenciales y su entorno.

- Las parcelas dotacionales se ubican en los extremos noreste y noroeste. La primera de ellas, a requerimiento municipal, viene a regularizar una parcela dotacional existente de un desarrollo anterior. La segunda de ellas se ubica en el extremo contrario, regularizando un lindero y con acceso a la calle Rambla, dotando así de manera equilibrada a todo el sector.

- La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.

- La gestión de los residuos urbanos con criterios de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.

- La mejora de la calidad del aire mediante reducción de tráfico motorizado.

- La reducción de la contaminación acústica a través del control de tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústicos de las edificaciones.

- La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de las edificaciones a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad metropolitana.

- La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.

- La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.

13.2. Afecciones ambientales y condicionantes.

Se analizan las presentes afecciones en relación al Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico sobre la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, para la Delimitación y Ordenación del Sector R-16.B, de Suelo Urbano No Consolidado

de Uso Residencial (EAE/AL/003/18), que la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo ha emitido con fecha de 2 de mayo de 2019.

13.2.1. Medio Hídrico.

En cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos, la empresa concesionaria Codeur, S.A., ha emitido un informe actualizado de disponibilidad de recursos hídricos completo a partir de los datos de consumo expresados en la descripción de las redes de abastecimiento del Sector R-16.B. Dicho informe, que se anexa al presente documento, justifica la obtención de los recursos hídricos, así como su concesión o título que avala la disponibilidad del mismo.

En cuanto al abastecimiento, el citado informe certifica la gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas generadas. También justifica la suficiencia de almacenamiento de los depósitos para cada una de las zonas abastecidas.

Por otro lado, en la descripción de las redes de saneamiento del presente sector, se estiman los caudales de aguas residuales según los datos de consumo aportados. El informe aportado de Recursos Hídricos certifica a su vez que los citados caudales y contaminación generados en el crecimiento previsto por el desarrollo del presente plan podrán ser tratados en su totalidad en la EDAR existente, situada en el Paraje del Embosque, y que no interferirán con el cumplimiento de los valores límite de emisión impuestos en la autorización de vertidos.

En el estudio económico-financiero del presente documento que detalla los costes de abastecimiento y saneamiento para llevar a cabo el presente desarrollo urbanístico, se ha diferenciado, para la red de abastecimiento, entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento del agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución) y respecto a la red de saneamiento se establece la separación entre las inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y el emisario.

13.2.2. Contaminación atmosférica.

En cuanto a la Calidad del Aire, los proyectos de las actividades potencialmente contaminadoras que pudieran implantarse en el sector, deberán contemplar y valorar económicamente las medidas preventivas y correctoras necesarias para cumplir la norma vigente.

A su vez, se incorporarán las medidas preventivas y se seguimiento y control contempladas en el Estudio Ambiental Estratégico para minimizar el impacto durante las obras de construcción que se deriven del desarrollo del presente sector.

Para establecer los niveles sonoros y posibles medidas correctoras en cuanto a contaminación acústica se ha realizado un estudio acústico para valorar la incidencia sonora en el territorio que ocupa el Sector R-16.B de Suelo Urbanizable No Consolidado, analizando tanto la situación actual como la predicción de la situación derivada tras la ejecución del presente desarrollo.

El estudio concluye que las principales fuentes de ruido serán las infraestructuras de transporte rodado, esto es, la carretera A-352 existente y las nuevas vías de circulación del sector. Las actividades que se implanten deberán prever en sus proyectos las medidas preventivas y correctoras necesarias para cumplir los valores límite de inmisión de ruido establecidos en la tabla VII del Decreto 6/2012, de 17 de enero, para áreas acústicas tipo D «Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso de suelo terciario no contemplado en el tipo C». Así, el estudio concluye que la zonificación propuesta es compatible con los objetivos de calidad acústica, no siendo necesario la aplicación de medidas correctoras.

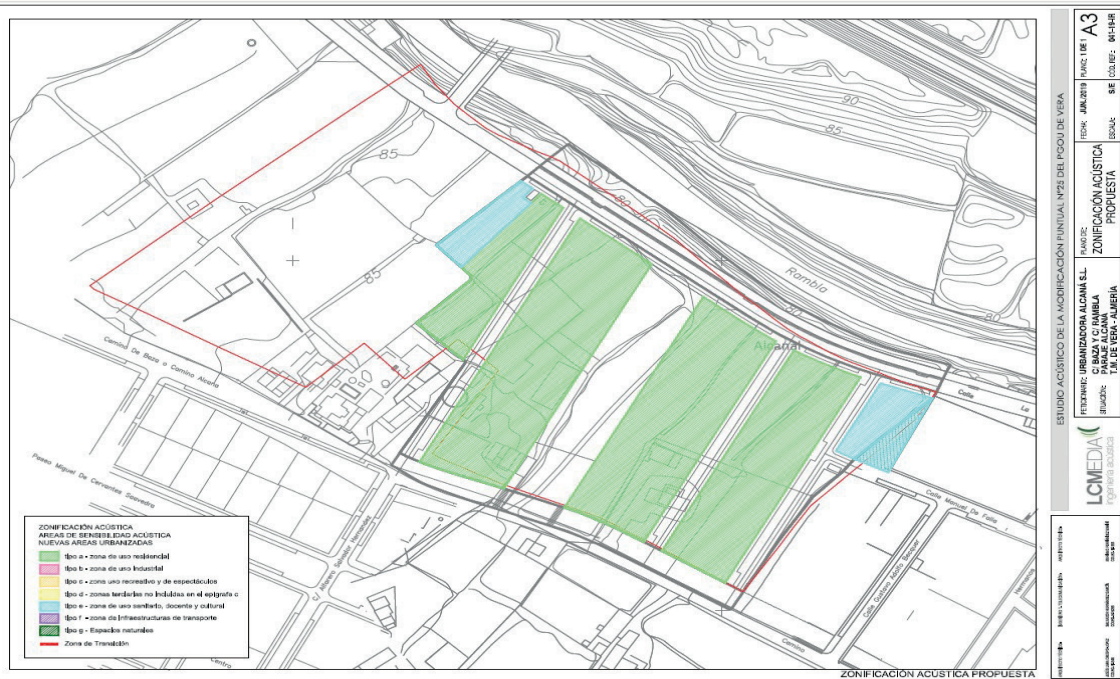


Ilustración 1 Zonificación acústica propuesta recogida en el *Estudio Acústico de la Modificación Puntual n°25 del PGOU de Vera*

Para minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta y evitar así índices elevados de contaminación lumínica, los distintos tipos de alumbrado exterior se registrarán por lo establecido en las Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Sin perjuicio de lo anterior, las lámparas y luminarias a definir en el Proyecto de Urbanización, deberán tener las siguientes características:

- Para calles que forman el sistema general viarios
Luminaria IP55 equipada con lámpara VSAP tubular de 150W.
Disposición al tresbolillo, interdistancia entre luminarias de la misma fila $D=48m$.
Altura de montaje de la luminaria $H=9m$
Factor mantenimiento $fm = 0,7$ que se obtiene con una reposición de lámparas VSAP cada 3 años – 12.000h (FDSL=0,90 y FSL=0,89, según tablas 1 y 2 de la ITC-EA-06) y una limpieza de la luminaria cada 3 años en zona con grado de contaminación bajo (FDLU=0,88, según tabla 3 de la ITC-EA-06).
- Para los espacios libres
Luminaria IP55 equipada con lámpara VSAP tubular de 70W.
Disposición al tresbolillo, interdistancia entre luminarias de la misma fila $D=40m$.
Altura de montaje de la luminaria $H=4m$
Factor mantenimiento $fm = 0,66$ que se obtiene con una reposición de lámparas VSAP cada 3 años – 12.000h (FDSL=0,90 y FSL=0,89, según tablas 1 y 2 de la ITC-EA-06) y una limpieza de la luminaria cada 3 años en zona con grado de contaminación bajo (FDLU=0,82, según tabla 3 de la ITC-EA-06).

13.2.3. Residuos y suelos contaminados.

Según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se deberá tener en cuenta la reserva de suelo necesario para la construcción de puntos limpios, que se incluirá en los instrumentos de planeamiento urbanístico en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos.

A fecha de redacción de la presente ordenación pormenorizada del Sector R-16.B, el municipio de Vera No Cuenta con un plan director para la gestión de residuos urbanos. Así, según lo dispuesto en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, en su artículo 118. Puntos limpios municipales, ante la imposibilidad de ubicar la infraestructura de punto limpio por la ausencia de un plan de gestión de residuos municipal, dicho cometido será adjudicado a la planta de transferencia existente en el municipio de Vera, sita en la Cañada de Vera, Ctra. De Vera a Cuevas del Almanzora, cubriendo así las necesidades generadas por las futuras viviendas y/o actividades situadas en el sector.

El tratamiento de Residuos de construcción y demolición se determinará en el Proyecto de Urbanización del Sector R-16.B. A su vez, los futuros proyectos que desarrollen el presente sector deberán incluir el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción. Con relación a las tierras, únicamente las nos contaminadas excavadas durante las actividades de construcción y que se utilicen con fines de construcción en su estado natural en el lugar u obra donde fueron extraídos, están exentas de cualquier autorización de gestión. En caso de que el uso de las tierras sea el relleno de otras parcelas, estas obras deberán ser ejecutadas por un gestor autorizado para residuos de la construcción y demolición.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fase de desarrollo del plan o durante el periodo de explotación, deberá separarse y almacenarse adecuadamente hasta ponerlo a disposición de gestores autorizados acorde a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, y demás normativa de aplicación, así como a las posibles modificaciones que pueda haber en la legislación durante el desarrollo de su actividad.

13.2.4. Medio natural y montes públicos.

El Documento de Alcance concluye que los terrenos donde se emplaza el Sector R-16.B No Afectan a aspectos destacables relacionados con los ámbitos de biodiversidad y la geodiversidad, asimismo tampoco afecta a montes públicos y a terrenos forestales.

13.2.5. Espacios naturales protegidos.

En el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico para la Modificación Puntual del PGOU de Vera, para la delimitación y ordenación del Sector R-16.B, se establece que en los terrenos donde se emplaza No Afectan físicamente a espacios naturales protegidos de la red Natura 2000, como Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), Zonas Especiales de Conservación (ZECs) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), y no es previsible que en su normal ejecución puedan producirse afecciones indirectas o sinérgicas sobre los objetivos y prioridades de conservación establecidos en los mismos.

13.2.6. Vías pecuarias.

El ámbito original del Sector R-16 incluía parte de la vía pecuaria «Cordel del Camino Viejo de Lorca», siendo incluido este aspecto el expediente VP/00750/2010 EMP/10/0116 (29/03/2010) con fecha 15/03/2010. Para la delimitación del Sector R-16.B, atendiendo a lo expuesto en el informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, se ha excluido expresamente la superficie correspondiente a la vía pecuaria «Cordel del Camino Viejo de Baza», recogiénola como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, incluyendo consideraciones para su integración mediante ajardinamiento y comunicación de viales con la existente calle Alcaná. A su vez, tal y como recoge la LOUA, se han excluido las superficies correspondientes a Suelo Urbano Consolidado para el computo de superficies y dotaciones del Sector R-16.B.

En el Proyecto de Urbanización del sector a desarrollar, se incluirá una propuesta de integración de la vía pecuaria «Cordel del Camino Viejo de Baza», de forma que pueda evaluarse el estado final de la misma antes de autorizar las actuaciones a realizar dentro del dominio público pecuario. Igualmente, se tramitará la correspondiente ocupación para cualquier uso privativo (líneas eléctricas, conducciones de agua, saneamiento, etc.) del terreno correspondiente a la vía pecuaria.

13.2.7. Cambio climático.

Respecto al cambio climático y dado que no se altera la clasificación de suelo (Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial), y además se produce una reducción significativa en determinados parámetros de la ordenación del sector R-16.B en relación al sector R-16 del que procede o incluso al sector R-16.A, entre las que destacan una disminución de la edificabilidad máxima (se reduce en un 60%), disminución de la densidad máxima de viviendas (se reduce en un 80%), hay un cambio de uso residencial plurifamiliar a un uso exclusivo residencial unifamiliar aislado... estos parámetros implican una menor densidad y menor número de habitantes y de presencia humana así como tránsito de vehículos, lo que implica una reducción de la emisión de gases efecto invernadero (procedentes de combustión de vehículos, aparatos de aire acondicionado etc., reducción de consumo eléctrico...) en relación a lo planeado en el Sector R-16, por lo que se prevé que No Se Producirán efectos significativos sobre el cambio climático.

13.2.8. Adecuación paisajística.

La propuesta detallada en el presente documento introduce claras referencias a la adecuación paisajística en cuanto a la integración en el paisaje de la ordenación y de las edificaciones futuras. Los principales factores que se han tenido en cuenta son: la composición del conjunto (para evitar implantaciones caóticas sin relación con el contexto), la volumetría resultante (que determina la distancia de visión y la armonía de forma y escala percibida), el sistema constructivo de la edificación (que permite incidir en la calidad compositiva y estética de la construcción) y el tratamiento cromático (que constituye una potente herramienta de integración mediante una correcta elección de materiales, texturas y colores).

Así, para una correcta adecuación paisajística de la propuesta del Sector R-16.B, se han seguido los siguientes criterios en base a los factores arriba anunciados:

1. Conocer las tipologías edificatorias locales y su relación con el paisaje propio de la zona.
2. Compactar los conjuntos edificados, limitando la separación excesiva entre volúmenes construidos, creando conjuntos unitarios con una imagen coherente, definida y equilibrada.
3. Organizar los conjuntos edificados en ejes compositivos claros.
4. Determinar la altura máxima y el fondo edificatorio en base a las necesidades propias del uso residencial, para su óptima integración.
5. Optar por volúmenes simples y de proporciones equilibradas, dentro de las determinaciones de la ordenanza de edificación de Vera.
6. Cuidar el diseño arquitectónico de las futuras edificaciones, los materiales, texturas y colores, especialmente en las situaciones expuestas (en esquinas, bordes o junto a espacios libres de relevancia).
7. Utilizar materiales que se adapten con facilidad al paisaje, priorizando el uso de materiales naturales de la zona.
8. Equilibrar la composición de las fachadas mediante una correcta disposición de zócalos, cubiertas y aberturas.

El uso de la vegetación también será de vital importancia para una correcta adecuación paisajística. Así, la propuesta seguirá los siguientes criterios;

1. Utilizar la vegetación como herramienta de proyecto para crear una imagen de conjunto estructurada y de calidad.

2. Diseñar a partir del conocimiento de las estructuras vegetales existentes en el entorno del sector.
3. Conectar las masas vegetales existentes en el entorno con las propias del sector.
4. Acompañar los volúmenes construidos de plantaciones vegetales que contribuyan a la creación de una imagen global.
5. Utilizar pantallas vegetales para ocultar o fragmentar la visión de elementos impactantes o de gran tamaño.
6. Potenciar las funciones ambientales de la nueva vegetación, como el control de la erosión del suelo, la regulación hídrica, el aumento de la biodiversidad o el incremento de la conectividad ecológica.
7. Utilizar la vegetación arbustiva y las alineaciones de arbolado para marcar los nuevos ejes de acceso.
8. Prever plantaciones en las vallas o cerramientos de las parcelas para filtrar su visión.

13.3. Afecciones de la legislación sectorial.

Las afecciones sectoriales, cuyos informes tienen carácter vinculante, a analizar en el presente documento técnico de Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera para la delimitación y ordenación del Sector R-16.B del PGOU de Vera, son las siguientes:

- Aguas: Dominio Público Hidráulico, Recursos Hídricos y Ciclo Integral del Agua.
- Vías pecuarias

13.3.1. Legislación Sectorial de Aguas.

13.3.1.1. Dominio Público Hidráulico (DPH) y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

Según lo dispuesto en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico sobre la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, para la Delimitación y Ordenación del Sector R-16.B, de SUNC de Uso Residencial (EAE/AL/003/18) emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Almería, a fecha de 2 de mayo de 2019, el límite noroeste del ámbito del Sector R-16.B es la rambla del Algarrobo, encauzada en el ámbito de la presente Modificación Puntual.

Respecto al Dominio Público Hidráulico, el Documento de Alcance señala que, en noviembre de 2012, y dentro de la tramitación del expediente AL-32.930, se facilitó al Ayuntamiento de Vera la delimitación del DPH.

Así, el ámbito del sector original R-16 que se pretende delimitar con la presente modificación afecta al Dominio Público Hidráulico, a la Zona de Servidumbre y a la Zona de Policía.

El Dominio Público Hidráulico y la Zona de Servidumbre no computan para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, en virtud de lo establecido en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y quedarán clasificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Por lo tanto, la superficie de terrenos que se corresponde con el Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre quedarán fuera del ámbito del Sector R- 16.B., siéndoles de aplicación la normativa establecida en el PGOU de Vera de SNU UN-1a y quedando clasificada de forma cautelar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (art. 46.2.b) de la LOUA, por aplicación de los criterios de la letra c) del apartado anterior).

A su vez, las futuras figuras urbanísticas que desarrollen el sector R-16.A deberán recoger este extremo y ajustar los usos previstos a los legalmente permitidos en el Dominio Público Hidráulico y en su zona de Servidumbre, tal y como se cita en el Informe favorable condicionado en materia de Aguas emitido tras la aprobación inicial de la presente Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de fecha 01/10/2020 (Exp. AL-42799).

Según lo dispuesto en el Informe de Aguas incluido en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico sobre la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera (EAE/AL/003/18) y corroborado por el Informe favorable condicionado en materia de Aguas emitido tras la aprobación inicial de la presente Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, de fecha 01/10/2020. (Exp. AL- 42799):

- En cuanto a la inundabilidad, el encauzamiento de la rambla del Algarrobo realizado por la Confederación Hidrográfica del Sur es suficiente para eliminar el riesgo de inundación en el ámbito de la Modificación Puntual.

- En el ámbito del sector R-16.B tampoco se encuentra incluido dentro de ningún punto de riesgo, según el Decreto 189/2002, por el que se aprueba el Plan de prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

13.3.1.2. Disponibilidad de recursos hídricos.

La empresa concesionaria Codeur, S.A., ha emitido certificado actualizado de Viabilidad, suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos, según lo previsto en el Informe favorable condicionado en materia de Aguas de fecha 01/10/2020, emitido tras la aprobación inicial de la presente Modificación Puntual núm.25 del PGOU de Vera (Exp. AL-42799).

El citado informe recoge y justifica ampliamente las 3 acciones que cubren el abastecimiento.

Para establecer una hipótesis de necesidades y consumos, con el fin de conocer la nueva demanda de recursos hídricos de las parcelas objeto de la presente Modificación Puntual, tanto para la ordenación vigente según PGOU como para la prevista tras la Modificación, en función del número máximo de viviendas y población prevista y las superficies dedicadas a cada uso, nos basaremos en las siguientes hipótesis:

A) Hipótesis de las necesidades y consumos

Se proponen consumos en función de los distintos usos y edificaciones. Dichos consumos han sido consensuados con la empresa suministradora de aguas, Codeur S.A.:

Uso Residencial Unifamiliar (por habitante) 100 l/hab y día

Uso Residencial Colectivo (por habitante) 100 l/hab y día

Uso oficina/comercio (por trabajador) 50 l/hab y día

Uso restauración (por comensal) 150 l/hab y día

Uso equipamientos (por ocupante) 40 l/hab y día

Uso Espacios Libres, riego por xerojardinería (por superficie) 2,00 l/m²

Uso Riego y baldeo de calles (80% superficie) 1,00 l/m²

La superficie que se va a destinar a jardines, espacios libres y viales, al igual que las superficies finales destinadas al uso principal o a los usos compatibles marcados en la ordenanza reguladora de las parcelas serán objeto de los futuros proyectos de obras, no obstante se plantea la siguiente hipótesis.

Hipótesis de Partida.

Para el cálculo de los recursos hídricos previstos y su demanda, partiremos de la ordenanza de aplicación en el Sector R-16.B, que parte del sector R-16 original.

Así, estableceremos la cantidad de recursos hídricos previstos en base al porcentaje que supone el Sector R-16.B del original R-16. Se calcula también los recursos hídricos previstos una vez se apruebe la presente modificación puntual, para el sector R-16. B.

Por último, para el cálculo de la población prevista para determinar los consumos, partimos de que, en Residencial, el PGOU de Vera establece que el número de habitantes por vivienda es de 2,40. Para el uso Terciario, estableceremos una ocupación de 1 usuario cada 25 m² de techo. Para el uso Dotacional, la ocupación será de 2 usuarios cada 100 m² de techo.

La demanda total prevista para las parcelas objeto de la presente Modificación Puntual, según el planeamiento en vigor y tras la aprobación del presente documento sería:

ESTUDIOS DE RECURSOS HIDRICOS SEGÚN PGOU de Vera									
	Usos	Superficie	Ud	Núm. viv.	Habitantes	Dotación (l/ud/día)	m3/día	Hm3/año	
Sector R-16.B	Residencial Colectivo	27.461,59	m2 (t)	253	607	100,000	60,74	0,02217	
	Terciario compatible	4.276,55	m2 (t)						
	Restauración	2.138,28	m2 (t)			150,000	12,83	0,00468	
	Oficinas/Comerico	2.138,28	m2 (t)			50,000	4,28	0,00156	
	Equipamiento	3.997,63	m2 (t)			80,0	40,000	3,20	0,00117
	Espacios Libres	9.434,08	m2			2,000	18,868	0,00689	
	Baldeo y limpieza de calles	14.625,51	m2			1,000	14,626	0,00534	
TOTAL				253	607	188,564	114,542	0,04181	

ESTUDIOS DE RECURSOS HIDRICOS SEGUN MP nº25								
	Usos	Superficie	Ud	Núm. viv.	Habitantes	Dotación (l/ud/día)	m3/día	Hm3/año
Sector R-16.B	Residencial Unifamiliar	12.860,81	m2 (t)	49	118	100,000	11,76	0,00429
	Equipamiento	1.549,55	m2 (t)		31	40,000	1,24	0,00045
	SGEL	906,05	m2			2,000	1,812	0,00066
	SEL	3.485,40	m2			2,000	6,971	0,00254
	Baldeo y limpieza de calles	6.571,61	m2			1,000	6,572	0,00240
TOTAL				49	118	241,107	28,354	0,01035

Los resultados obtenidos en las tablas anteriores se deben considerar como máximos, teniendo en cuenta que se ha agotado el aprovechamiento en uso preferente contemplado en la ficha urbanística del sector que nos ocupa, tanto para la ordenación actual del PGOU de Vera como para la resultante tras aplicar la presente Modificación Puntual.

Por lo tanto, obtendríamos una demanda de recursos hídricos para el Sector R-16.B de 114,542 m³/día según la ordenanza vigente del PGOU y de 28,354 m³/día tras la aprobación de la presente Modificación Puntual. Por lo tanto, los recursos hídricos comprometidos no se incrementarán tras la aprobación de la presente Modificación Puntual, disminuyéndose considerablemente, ya que para el cálculo se ha tomado el aprovechamiento máximo que permiten las ordenanzas de aplicación, tanto presentes como futuras tras la aprobación de la presente modificación.

Del mismo modo, se procede a la comparación de la demanda diaria con las dotaciones urbanas recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas

- Para incrementos de población (art. 81 de la Normativa): 250 l/hab/día, en poblaciones inferiores a 50.000 habitantes.

Se adoptará para la comparativa, la situación más desfavorable, esto es, la dotación neta de 250 l/hab/día por incrementos de población en las poblaciones inferiores a 50.000 habitantes, por cuanto, además es la que globalmente más se asemeja al sector R-16. B, con un uso mayoritario Residencial Unifamiliar y estando insertos en la trama urbana de Vera.

De modo que, en la hipótesis arriba descrita, se establece una afluencia de personas al sector resultante R-16.B de 118 habitantes (según el número máximo de viviendas permitidas según la ordenanza tras la aprobación de la presente Modificación Puntual), que aplicado al consumo previsto de 28.354 l/día, arrojaría un resultado de 241,107 l/hab/día, inferior a la dotación de 250 l/hab/día.

Se acredita, por tanto, y mediante estos cálculos, hipótesis y supuestos, que para el sector R-16.B se cumplen, en cuanto a consumos, con las limitaciones de dotación de agua del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas en vigor.

Por tanto, la empresa concesionaria de aguas, ha actualizado su certificado de la disponibilidad de RR HH hasta 0,01035 Hm³/año para satisfacer la demanda de abastecimiento para la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, para la delimitación y ordenación del Sector R-16.B, de suelo urbano no consolidado de uso residencial.

13.3.1.3. Infraestructuras del ciclo integral del agua y su financiación.

A) Infraestructuras de Abastecimiento.

1. Red en alta:

En el Certificado de RR.HH. actualizado, se incorporan los planos de abastecimiento en alta elaborados por la empresa gestora de aguas Codeur, S.A., donde se muestran las redes de abastecimiento en alta y las instalaciones municipales necesarias para el abastecimiento del Sector R- 16. B.

2. Depósitos:

Actualmente existen 5 depósitos, con una capacidad conjunta de almacenamiento de 27.404 m³, para abastecer al municipio de Vera. Tres de ellos se sitúan en el paraje denominado de El Hacho y los otros dos en los cabezos de Los Pelaos.

De los depósitos de El Hacho, dos de ellos están situados a la misma cota (130 m), uno de hormigón en masa y planta rectangular, y el otro de hormigón armado, con capacidades de 900 m³ y 2.204 m³, respectivamente.

El tercero está situado a una cota superior (140 m), de hormigón armado y planta rectangular, con una capacidad de 280 m³.

Los depósitos de Los Pelaos, son también cubiertos de hormigón armado, con una capacidad conjunta de 24.000 m³.

3. Red separativa:

Se dotará de una red separativa en el Sector R-16. B, de aguas potables y no potables, con objeto de mejorar la eficiencia en el uso del agua y reducir los costes de explotación.

4. Punto de entronque:

Se prevé un punto de entronque a la red en la Calle La Rambla, a la espera de que durante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización la empresa Codeur, S.A., se nos facilite el punto exacto y el diámetro y material de la conducción.

5. Condiciones de ejecución:

La conexión se realizará con pieza en «T» de fundición dúctil y válvula de compuerta también en fundición dúctil, husillo de acero inoxidable y cierre elástico, o según quede establecido en los Pliegos de Prescripciones Técnicas.

Las redes de distribución deberán ser de fundición dúctil con revestimiento exterior de zinc-aluminio y capa de acabado de pintura epoxi, o bien de PVC orientada y junta elástica, tal y como se recoge en los Pliegos de las Prescripciones Técnicas Generales para las Redes de Abastecimiento y Saneamiento.

Las redes discurrirán por viales públicos con fácil acceso que permita realizar los trabajos habituales de mantenimiento. En caso de rotondas, éstas quedarán libres trazándose bajo la calzada.

Las válvulas serán de compuerta de fundición dúctil, husillo de acero inoxidable y cierre elástico y estarán enterradas con trampillón de fundición dúctil hasta diámetro de 250 mm, instalándose en arqueta para diámetros de 300 mm y mayores.

Las redes de distribución y demás instalaciones necesarias para la correcta prestación del servicio de abastecimiento de agua deberán definirse en proyecto técnico, siendo presentado al Departamento Técnico de Codeur, S.A., para su supervisión y modificaciones, si procediera, y posterior VºBº, según queda recogido en el propio Reglamento del Servicio (artículos 25 y 26).

Las acometidas a parcela se realizarán mediante «T» de fundición dúctil, tubería de fundición y válvula de compuerta situada en acera.

No se podrán ejecutar las acometidas de abastecimiento hasta que no esté definida la edificación y sean solicitadas al Servicio de Atención al cliente de Codeur, S.A., y cuenten con la aprobación de su servicio técnico, según establece el artículo 27 del Reglamento.

Se realizará una acometida por finca o edificio, que normalmente discurrirá por zona común, caso de que fuera necesaria instalación contraincendios, ésta estará completamente independizada de la anterior, realizándose una acometida exclusivamente sobre la red de distribución para este uso, según queda establecido en los artículos 28 y 52 del Reglamento.

Las bocas de riego se ejecutarán mediante trampillón de fundición dúctil. Los hidrantes de incendio se conectarán directamente a la red de distribución, no siendo ésta menor de 100 mm, mediante «T» en fundición dúctil.

B) Infraestructuras de Saneamiento.

1. Red en alta:

En el Certificado de RR.HH. actualizado, se incorporan los planos de saneamiento en alta elaborados por la empresa gestora de aguas Codeur, S.A., donde se muestran las redes de saneamiento en alta y las instalaciones municipales necesarias de recogida, transporte y bombeo por las que discurrirán las aguas residuales del sector considerado hasta la EDAR de Vera.

El nuevo desarrollo contemplado puede conectarse, fácilmente, a la red de saneamiento del núcleo urbano interior de Vera, constituida por una red de colectores y estaciones de bombeo con sobrada capacidad para absorber los adicionales vertidos generados.

2. Punto de entronque:

Se prevé un punto de entronque a la red en la Calle La Rambla, a la espera de que durante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización la empresa Codeur, S.A., se nos facilite el punto exacto y el diámetro y material de la conducción.

3. Condiciones de ejecución:

Las redes podrán ejecutarse en PVC liso compacto color teja SN4 o fundición dúctil, no permitiéndose la conexión sobre esta de aguas pluviales, deberán ser las redes totalmente separativas.

La profundidad mínima será de 1,30 m de rasante hidráulica, con una pendiente nunca inferior al 1%.

Las redes discurrirán por viales públicos con fácil acceso que permita realizar los trabajos habituales de mantenimiento. En caso de rotondas, éstas quedaran libres trazándose bajo la calzada.

Se instalarán pozos de registro en todos los cruces de calle, quiebros y a una distancia máxima de 50 m. Los pozos se realizarán según detalle con tapa de registro de fundición dúctil de 600 mm para tráfico serie D400. Se realizarán con tubo pasante excepto en cambios de dirección y rasante, cortándose toda la generatriz superior del tubo en su longitud del pozo, dotándose de pates de propileno para profundidades superiores a 1,80 m.

Al igual que en Abastecimiento, se presentará proyecto técnico para supervisión y modificación, si procediera, y posterior VºBº.

Las acometidas no podrán tener una longitud superior a 10 m y la conexión a red general sobre pozo, se realizará con sifón de polietileno, con una profundidad máxima de 1,20 m. Se ejecutarán con una pendiente mínima del 2%.

Al igual que en el caso del Abastecimiento, tanto los materiales como las condiciones del punto de entronque se ceñirán a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

4. Depuración:

Dichos vertidos serán transportados hasta la nueva EDAR de Vera, situada en el Paraje del Embosque, capaz de tratar 12.000 m³/día de agua residual (73.000 hab-eq).

Se trata de una instalación nueva que funciona desde 2009, con Tratamiento Primario y Secundario (fangos activos en baja carga, en régimen de aireación prolongada) sobredimensionada para recibir los caudales de los futuros desarrollos urbanísticos previstos. Los caudales máximos de entrada, registrados hasta la fecha, se produjeron en agosto de 2011 y se situaron entorno a los 6.500 m³/día.

Si consideramos que el nuevo desarrollo urbanístico genera un caudal de vertido del 80% del caudal consumido (no destinado a riego ni baldeo), resulta un valor de 34,82 m³/día adicional, sobradamente asumibles por la EDAR.

Desde el punto de vista de la carga contaminante aportada:

DBO5

Concentración media: 365,00 mg/l

Carga diaria total: 13,4 kg/d

Carga diaria total diseño EDAR: 4.380 kg/d

SS

Concentración media: 300,00 mg/l

Carga diaria total: 11 kg/d

Carga diaria total diseño EDAR: 3.600 kg/d

DQO

Concentración media: 803,00 mg/l

Carga diaria total: 29,4 kg/d

Carga diaria total diseño EDAR: 9.636 kg/d

Las cargas diarias resultantes por los vertidos del nuevo desarrollo considerado suponen menos de un 0,5% de la capacidad de diseño de la nueva EDAR, que se encuentra funcionando, en la actualidad, muy por debajo de su capacidad máxima.

13.3.1.4. Mejoras en las redes y prescripciones a incorporar según el Documento de Alcance.

En el informe solicitado a la empresa gestora de aguas Codeur, S.A., se detalla un plan de inversiones para mejorar la eficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento del municipio. El Plan Director para el abastecimiento de agua en el t.m. de Veras se enmarca en la estrategia de la planificación del desarrollo de la renovación de las redes con las que cuenta el municipio. El mismo se centra principalmente en desarrollar un estudio de diagnóstico y propuesta de actuaciones en el municipio, desarrollado por Codeur, S.A., proporcionando una base para conformar un instrumento de planificación de actuaciones e inversiones necesarias para mejorar el abastecimiento de agua potable de la zona con incidencia directa en la eficiencia de la misma.

El objetivo último del Plan Director para el Abastecimiento es contribuir a la mejor de la calidad de la gestión del agua, incidiendo en garantizar una buena calidad en el abastecimiento y en el fortalecimiento de la capacidad organizadora de esa gestión, a fin de que sirva como un Plan Estratégico que incluya un diagnóstico de la situación actual (identificando los problemas existentes) y una propuesta de actuaciones para garantizar a corto (1 año) y medio (5 años) plazo la gestión de un abastecimiento de agua de calidad y la adecuada protección del recurso hídrico. Con este Plan se pretende conseguir un ahorro aproximado de 0,4 Hm³.

En cuanto a las actuaciones previstas para mejorar la eficiencia, promover el ahorro y obtener el máximo rendimiento de la red de distribución en el nuevo desarrollo, se indican las medidas más relevantes:

- Control de consumos diarios (incluyendo caudales nocturnos).
- Sectorización de redes e instalación de «data loggers» para registro de caudales y presiones, con software de caudales mínimos, máximos, medios, nocturnos, etc., obtenidos vía SMS, con frecuencia diaria.
- Instalación de equipos con regulación programable de presiones y lectura de caudales para el control de fugas, con emisor de alarmas. Campañas periódicas de búsquedas de fugas con Aquaphon.

- Campañas periódicas de control de caudales nocturnos en la red de Saneamiento.
- Elaboración de trípticos informativos de uso racional y fomento del ahorro.

A su vez, en la red de Saneamiento, se han incorporado las siguientes prescripciones, recogidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico sobre la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera (EAE/AL/003/18) emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Almería, a fecha de 2 de mayo de 2019:

1. El saneamiento se produce a través de redes íntegramente separativas para la recogida de pluviales y residuales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras de saneamiento general del municipio.

2. Se han previsto los caudales y cargas contaminantes generadas, garantizando mediante los cálculos aportados que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión.

3. Según los informes de la empresa gestora del ciclo integral del agua en Vera, Codeur, S.A., existe una EDAR en funcionamiento con capacidad de asumir los nuevos vertidos generados por el nuevo desarrollo urbanístico, garantizando así que no se va a verter agua no depurada al dominio público hidráulico.

4. Todos los elementos de la infraestructura de saneamiento para la acometida a la red pública desde el Sector R-16.B (redes internas, etc.) están dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.

5. La red pública de alcantarillado y las estaciones de bombeo aguas abajo del punto de conexión tienen capacidad para incorporar los caudales que se generan, evitando así el alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración, conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.

De igual forma, en la red de pluviales se han tenido en cuenta las siguientes prescripciones recogidas en el informe referido:

1. Se han adoptado técnicas estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes y depósitos de retención) y no estructurales (aumento de las zonas verdes) para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan. Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T=500 años, derivado de la actuación urbanística, no causará, igualmente, daños aguas debajo de la zona de estudio.

2. El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar en el proyecto de urbanización del Sector R-16.B y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal en varios puntos de entrega, siempre que sea posible, sin transferir aguas de una cuenca a otra, para evitar las afecciones al DPH y a terceros, que se provocarían a concentrar el caudal en un único punto.

13.3.1.5. Financiación de las infraestructuras del ciclo del agua.

La presente Modificación Puntual incorpora entre sus documentos un estudio Económico-Financiero, que incluye una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

Los gastos de nueva inversión, reparación o reforma de las infraestructuras necesarias para abastecimiento de agua quedan diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento de agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución). En las infraestructuras de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario, en caso de que fueran necesarios.

13.3.2. Vías pecuarias.

El ámbito original del Sector R-16 incluía parte de la vía pecuaria «Cordel del Camino Viejo de Lorca», siendo incluido este aspecto el expediente VP/00750/2010 EMP/10/0116 (29/03/2010) con fecha 15/03/2010. Para la delimitación del Sector R-16.B, atendiendo a lo expuesto en el informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, se ha excluido expresamente la superficie correspondiente a la vía pecuaria «Cordel del Camino Viejo de Baza», recogiénola como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, incluyendo consideraciones para su integración mediante ajardinamiento y comunicación de viales con la existente calle Alcaná. A su vez, tal y como recoge la LOUA, se han excluido las superficies correspondientes a Suelo Urbano Consolidado para el computo de superficies y dotaciones del Sector R-16.B.

Por lo tanto, aunque los terrenos de la vía pecuaria «Cordel del Camino Viejo de Baza» quedan fuera del ámbito del Sector R-16.B, en el Proyecto de Urbanización se incluirá una propuesta de integración de la vía pecuaria, de forma que pueda evaluarse el estado final de la misma antes de autorizar las actuaciones a realizar dentro del dominio público pecuario. Igualmente, se tramitará la correspondiente ocupación para cualquier uso privativo (líneas eléctricas, conducciones de agua, saneamiento, etc.) del terreno correspondiente a la vía pecuaria.

14. Conexiones a infraestructura existentes.

El Sector R-16.B se encuentra localizado inserto en un ámbito de Suelo Urbano Consolidado, tiene varios accesos rodados por calles circundantes, tales como la calle La Rambla y calle Baza.

Dichas calles se encuentran totalmente urbanizadas y con todos los servicios urbanísticos característicos de suelo urbano.

La ordenación detallada que desarrolla el Sector R-16.B tiene como vocación dar continuidad a los trazados existentes en cuanto a viario como a servicios.

14.1. Red de abastecimiento de agua.

La red general de abastecimiento de agua está gestionada por la empresa Codeur, S.A., que suministra agua potable a todos los núcleos del municipio.

14.1.1. Criterios de Diseño.

Se proyectan redes para uso residencial unifamiliar, contraincendios y para riego. La red cuenta con una conexión a la red pública, situadas en las calle Rambla que discurre por el lindero norte del Sector R-16.B. Se establecen los diferentes ramales que darán servicio a las distintas parcelas. Se establecen las canalizaciones por ambas aceras con el fin de evitar en lo posible cruces de calzadas y sobre todo con la intención de cerrar anillos que minimizarán un posible corte de suministro en el caso de averías parciales de la red, para lo cual se intercalarán las correspondientes llaves de corte.

Las conducciones serán de fundición. Dado que no sus diámetros no serán superiores a 300 mm, irán alojadas en zanjas de 70 cm de ancho 1,1 metros de profundidad e irá colocada sobre un lecho de arena de río de 15 cm de espesor. Posteriormente se rellenará la zanja hasta quedar enrasada con la superficie mediante tongadas de 20 cm de espesor de tierra exenta de áridos de diámetro mayor de 4 cm y se apisonarán hasta alcanzar el 95% del Próctor Normal.

Para el correcto funcionamiento de la red, se dispondrán:

- En los puntos bajos se instalarán llaves de paso con desagües para cortar el paso del agua y vaciarlos. Los desagües irán conectados a la red de pluviales del alcantarillado.
- En los puntos altos se instalarán ventosas para dar salida al aire acumulado en el interior de las conducciones. Se instalará una ventosa a cada lado de las llaves de paso en los puntos altos de la red.
- En los extremos de los ramales de acometida o extremos ciegos de distribuidores se colocarán tapones.

- En los extremos de los ramales de acometida y para la conexión de los abonados se instalarán arquetas de acometida.

Los cruces bajo calzada irán debidamente protegidos, al objeto de impedir que puedan producirse roturas de la conducción por las cargas debido al tráfico de vehículos.

Las acometidas por parcelas se ejecutarán mediante TE de fundición dúctil, tubería de fundición y válvula de compuerta del diámetro correspondiente, situada en la acera. Las válvulas no se quedarán, bajo ningún concepto, en la zona destinada a aparcamiento.

Se establece en esta misma red un equipamiento de bocas de riegos y bocas de incendios. En una red independiente de agua no potable, se dota de servicio a las zonas verdes para facilitar el riego de las mismas.

El objeto de la red de abastecimiento es asegurar al sector el suministro de agua potable para el consumo residencial unifamiliar y los hidrantes necesarios para garantizar una eficaz protección contra incendios dando cumplimiento a la normativa vigente, así como a las exigencias técnicas de la compañía suministradora.

Los criterios básicos de partida para el diseño de la red son:

- Garantizar una dotación suficiente a las necesidades previstas.
- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados.
- Establecer una red de hidrantes en relación al servicio de extinción de incendios.
- Respetar los principios de economía hidráulica.
- Primar la seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento.

14.1.2. Características de la Red.

Existen tres partes fundamentales en la red de abastecimiento.

- Conducción de Alimentación: entendiéndose por tal, aquella que transporta el agua desde la tubería de la compañía suministradora hasta el depósito o estación de tratamiento.
- Depósito y grupo de bombeo: es el que aporta la presión necesaria, en el caso de que ésta sea insuficiente, regula los regímenes de aportación y consumo, y asegura caudal instantáneo contra incendios.
- Redes de distribución separativas de agua potable y no potable (de riego): conjunto de tuberías que se disponen en el entramado interior del sector. Están conectadas entre sí y de ellas derivan las tomas para los usuarios o puntos de consumo (riego).

14.1.3. Condiciones de Cálculo.

Como datos de partida para el cálculo de la red deben tomarse las necesidades que debe cumplir la misma, incluyendo los puntos de riego y las bocas de incendio, fijando unos diámetros y comprobando que se dan en las acometidas las presiones mínimas necesarias y que las velocidades se encuentran dentro de los límites establecidos, que oscilan entre 0,5 m/sg y 1,5 m/sg.

Las necesidades del sector, a nivel de predimensionado serán:

- Dotación relativa al abastecimiento:
 - Consumo residencial unifamiliar: 100 l/hab x día
 - Dotacional: 40 l/hab x día
 - Zonas verdes y jardines: 2,00 l/m² x día
 - Riego y baldeo de viales (contando el 80% de la superficie): 1,00 l/m² x día
 - Hidrantes de incendios: 2 x 1.000 l/min
- Dotación contra Incendios:

La red suministrará bocas de incendio separadas 200 metros como máximo y en el lugar más desfavorable. El caudal por hidrante se estima en 1.000 l/ min.

Presión y cota piezométrica mínima:

La presión mínima viene condicionada por las características del punto de consumo a servir.

- La cota piezométrica mínima se obtendrá sumándole a la cota topográfica del punto, la presión necesaria del mismo. Este suplemento de presión ordinariamente oscila entre los 20 y 25 m.c.a.

- Para bocas de incendio, la presión mínima dependerá de que el servicio de bomberos esté equipado con bombas o no lo esté. Si está equipado la presión mínima oscilará entre 6 y 14 m.c.a. Si no está equipada la presión mínima aumenta hasta los 35 m.c.a.
 - En bocas de riego debe contarse con presiones residuales del orden de los 30 m.c.a.
- Velocidades admisibles:
En general sobre los valores límites de las velocidades se puede decir que:
- Conducciones por gravedad hasta 2,5 m/s.
 - Impulsiones, aspiración hasta 2,0 m/s
 - Impulsiones, elevación hasta 1,0 m/s.
 - Red de Distribución en poblaciones: 1,5m/s.

Todo ello teniendo en cuenta en cada caso, la posibilidad de golpe de ariete, según el tipo de maniobra de los aparatos intercalados, y según la longitud de la conducción.

Se recomienda que la velocidad media de transporte de agua en redes esté sobre 0.5-1.5 m/s.

Pérdida de carga:

Desde que sale el agua de la estación de potabilización o del depósito de distribución hasta que llega a la acometida, se producen unas variaciones del régimen de circulación como consecuencia de cambios de pendiente, así como de los mecanismos y singularidades introducidas en las tuberías rectilíneas. Esto produce una pérdida de carga o de energía. Esta pérdida de carga que, en definitiva, es una pérdida de presión, se mide en m.c.a. Si dividimos la misma por la longitud del tramo considerado, obtendremos la pérdida de carga unitaria.

Diámetros mínimos:

Se elegirá el diámetro comercial que sea capaz de suministrar el caudal preciso con la suficiente presión en cada punto de la red. Hay que tener en cuenta a efectos del cálculo hidráulico que el diámetro a utilizar es el interior de la tubería.

El mallado se realizará además de con el alimentador antes indicado con todas aquellas conducciones existentes en el perímetro del sector que nos ocupa. El trazado está sujeto a las exigencias del CTE DB-HS 4 y las determinaciones de la Empresa Municipal de Aguas Codeur, S.A.

14.1.4. Cálculo.

Solo se ha hecho un cálculo teórico de las arterias que alimentan la red general y la de riego, así como los distribuidores para cada una de las parcelas, ya que el cálculo minucioso de diámetros de las mallas, ramales, etc. será objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Su cálculo será de acuerdo a las condiciones normales de funcionamiento de la instalación, siendo éstas:

Uso	l/día
Res. Unifamiliar	11.760,00
Dotacional	1.239,64
Xerojardinería	8.782,90
Baldeo y limpieza	6.572,00
Totales	28.354,15

14.1.5. Hidrantes de incendios

La instalación de Hidrantes de Incendios cumplirá en lo que se refiere a sus características y exigencias funcionales, con las prescripciones contenidas en el Código

00259275

Técnico de la Edificación. La distribución de dichos hidrantes queda reflejada en el plano correspondiente de Abastecimiento de Agua.

14.1.6. Red de Riego.

Su instalación se ajusta a las exigencias de la CTE-HS-4. Se ha previsto situar bocas de riego en viales de tal forma que sea accesible a cualquier parte de la calzada con manguera. El estudio en zonas ajardinadas será objeto del Proyecto de Urbanización dependiendo del tratamiento que se les dé a dichas zonas.

14.2. Red de saneamiento.

Por su situación, se prevé que el nuevo desarrollo puede conectarse fácilmente a la red de saneamiento del núcleo urbano interior de Vera, constituida por una red de colectores y estaciones de bombeo con sobrada capacidad para absorber los vertidos adicionales generados.

En cuanto a los vertidos generados por el nuevo desarrollo, serán transportados por la red municipal de colectores hasta la nueva EDAR de Vera, situada en el Paraje del Embosque, capaz de tratar 12.000 m³/d (73.000 hab. eq) de agua residual.

14.2.1. Criterios de Diseño.

El trazado de la red interior se ha hecho siguiendo los criterios especificados por Codeur, S.A., el CTE DB-HS 4 y Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento.

El saneamiento de la urbanización es separativo, de forma que se proyectarán dos redes de alcantarillado independientes una para la recogida de las aguas pluviales y otra para las aguas residuales urbanas.

Aguas Residuales:

La red de aguas residuales es íntegramente separativa y continua, adaptando el trazado en lo posible a la geometría del terreno. Todo el saneamiento irá a un único punto desde el cual se acometa a conducciones hacia los sistemas de saneamiento generales del municipio.

Las conducciones de la red se harán por tuberías de PVC UNE 53332 con rigideces circunferenciales SN-4 y SN-8 para profundidades de zanja inferiores y superiores a 2 metros respectivamente.

El trazado de la red se adapta a la altimetría de la zona de actuación, intentando aprovechar al máximo la pendiente del terreno de forma que se minimicen la profundidad a la que se instalen las conducciones, evitándose además la instalación de grupos de elevación. Se han establecido una pendiente máxima de 10 mm/m y una mínima de 5 mm/m.

Las conducciones se realizarán en tramos rectos que discurrirán bajo la calzada y por tanto se dispondrán los refuerzos para soportar las sobrepresiones debidas al tráfico rodado. Se colocarán pozos de registro circulares en las acometidas a la red de alcantarillado de cada parcela, en los encuentros de distintos conductos, en cambios de dirección, pendiente o sección.

Todos los elementos de la infraestructura para la acometida a la red pública desde el Sector R-16.B estarán dimensionados para evacuar a la red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.

La red pública de alcantarillado y estaciones de bombeo de agua existentes por debajo del punto de conexión se deberá adaptar para que la incorporación de los caudales generados en el futuro desarrollo no implique alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.

A fecha de redacción del presente documento, el Ilmo. Ayuntamiento de Vera no tiene redactada una Ordenanza Municipal de Vertidos, por lo que los vertidos generados por las posibles actividades que se ubiquen en el sector deberán cumplir lo dispuesto en el Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía.

00259275

En la tramitación ambiental previo a la instalación de las actividades en el sector, se deberá definir el tipo de actividad, la carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas prioritarias definidas por el Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.

Aguas Pluviales:

Para la red de recogida de aguas pluviales es válido lo comentado anteriormente para la red de aguas residuales, con la salvedad de que una vez canalizados todos los caudales hacia un punto, no se dirigirán estas aguas a la depuradora municipal.

Para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia y evitar que éstas aumenten considerablemente o superen a las propias del cauce donde se vierten, se utilizarán técnicas para su disminución, como la utilización de pavimentos porosos y la ejecución de depósitos de retención o tanques de tormenta.

Condiciones de Cálculo:

- Volumen de aguas negras residuales.

Lo más adecuado es basar el volumen de las aguas residuales en el de aguas de abastecimiento, por lo cual la norma clásica, consiste en depreciar las pérdidas en las redes, y considerar unas dotaciones de agua residual iguales a las dotaciones de agua para consumo. Por consiguiente, el consumo será un dato de partida fundamental.

Uso	l/día
Res. Unifamiliar	11.760,00
Dotacional	1.239,64
Xerojardinería	8.782,90
Baldeo y limpieza	6.572,00
Totales	28.354,15

- Caudal de Aguas pluviales.

Hay diversos procedimientos para la obtención de caudales de lluvia, basados en métodos directos, fórmulas empíricas, método racional, etc. Para el caso que nos ocupa se han medido los datos de referencia del Sector R-16.B en el programa de cálculo HEC-HMS1, obteniendo los siguientes resultados:

Parámetros	R-16.B
Superficie (km ²)	0,032
Cota máxima	30
Cota mínima	24,15
Longitud cauce (m)	273
Pendiente (%)	2,01

El caudal obtenido con el programa HMS para un retorno T=10 años será:

Elemento Modelo	HMS Q ₇₀
Sector R-16.B	0,30

Por tanto, la red de pluviales prevista, que se deberá definir con exactitud en el correspondiente Proyecto de Urbanización, consiste en ramales 1 Software de cálculo Hidrologic Modeling Systems (HEC-HMS) versión 4.7.1, desarrollado por la U.S. Army Corps of Engineers, Institute for Water Resources, Hidrologic Engineerin Center desde las acometidas de las parcelas y los sumideros urbanos, colectores enterrados y los

00259275

correspondientes pozos de registro mediante tubería de PVC del diámetro mínimo establecido de 200 mm.

14.2.2. Dimensionamiento de la Red de Alcantarillado.

Los conceptos referentes a los cálculos que hay emplear son:

- Coeficiente de Escorrentía Medio: Es la medida ponderada de los coeficientes de escorrentía y superficies parciales que componen la zona total considerada.
- Intensidad de lluvia: su valor depende, para una zona dada, del periodo de retorno considerado y de la duración del chaparrón igual al tiempo de concentración.
- Periodo de retorno: es el número de años en que se considera que se superará una vez como promedio la intensidad de lluvia máxima adoptada.
- Tiempo de concentración: es el tiempo necesario para que llegue a la sección considerada el máximo caudal de la cuenca.
- Tiempo de escorrentía: es el tiempo que tarda el agua caída en alcanzar un curso de agua conocido o la red de alcantarillado.
- Tiempo de Recorrido: es el tiempo que tarda el agua que discurre por la red de alcantarillado en alcanzar el punto en el que se estudia el caudal.
- Velocidades mínimas/máxima: en el cálculo se considerarán unos límites máximos y mínimos de las velocidades del fluido a lo largo de la red, que no se deberán sobrepasar para que exista una buena conservación de los materiales.

La velocidad mínima para las aguas residuales, que garantiza la autolimpieza de la red, conviene que no baje de 0,6 m/s con la sección llena por término medio; y en las cabeceras de la red 0,70 m/s.

Cuando se tengan que calcular colectores que lleven aguas pluviales la velocidad mínima conviene que sea de 1 m/s, al igual que las aguas industriales con la sección llena.

El límite de la velocidad máxima que evita la erosión del conducto, dependerá del material a emplear, pero se utilizará como regla general para todos los conductos la de 3 m/s.

- Secciones mínimas: En el cálculo de tuberías se fijarán unos diámetros mínimos que eviten que los objetos sólidos que puedan introducirse en ellas obstruyan éstas.

En alcantarillas de pocos usuarios se utilizarán diámetros de 200-250 mm en materiales lisos. En colectores de más usuarios la sección mínima a utilizar será de 315 mm.

- Pérdidas de Carga: Se tendrá en cuenta a la hora de diseñar la red los cambios de sección transversal y longitudinal habrá una pérdida de carga, al igual que en el ensanchamiento de los pozos, debido a la variación de velocidad.

Para el cálculo de las secciones se ha considerado como velocidad máxima 1 m/seg y se han considerado la velocidad máxima de 5 m/s y una mínima de 0,3 m/s.

14.3. Red de energía eléctrica.

Desde el punto de vista eléctrico, la infraestructura de Vera, es muy buena, ya que, al Norte del casco urbano, junto a la carretera nacional N-340a, se encuentra ubicada la subestación de «Vera Nueva» propiedad de Sevillana- Endesa. Esta subestación recibe energía de la Subestación Naranjos en Benahadux y de Carboneras, ambas a través de líneas de transporte a 132 kV cada una.

Desde la subestación «Vera Nueva» parten dos líneas aéreas a 25 kV que dan servicio al término municipal de Vera y a Garrucha. Asimismo, desde la subestación parten además varias líneas aéreas como son:

- Línea aérea de transporte de alta tensión de Vera-Lorca a 132 kV.
- Línea aérea de alta tensión de Vera-Huércal-Overa a 66 kV.
- Línea aérea de alta tensión Vera-Albox-Fines a 66 kV.
- Línea aérea de alta tensión Vera-Antas-Fines a 66 kV.

Además, cruza de Suroeste a Noreste dos líneas eléctricas de transporte de Alta Tensión «Litoral- Roca Mora una de doble circuito de 2 x 400 kV, y otra de simple circuito de 1 x 400 kV.

14.3.1. Condiciones generales.

La empresa gestora de la red de distribución en la zona donde se encuentra el sector R-16.B, Endesa Distribución Eléctrica ha redactado un estudio en respuesta a la petición de un nuevo suministro, con el objeto de fijar las condiciones técnico-económicas para llevar a cabo el servicio solicitado.

Como resultado de este estudio, han quedado definidas una serie de infraestructuras eléctricas generales necesarias para dar cobertura a la demanda de 624,94 kW del Sector R-16.B.

Así, para la alimentación eléctrica de este sector se deberá ejecutar:

1. Punto de conexión a la Red de Distribución.

El punto de conexión de 25 kV se ejecutará en Línea Subterránea de Media Tensión LSMT: Vera, perteneciente a la subestación Vera, intercalando un nuevo centro de transformación, realizando entrada y salida, entre los centros de transformación CD: 60886 «Sec. Mercadona» y el CD: 36356 «Vera_2000». Coordenadas aproximadas del punto de entronque UTM (ETRS 85) X: 534.833 Y: 4.067.764. Nota: Se han verificado las coordenadas facilitadas en el informe, resultando erróneas. Las coordenadas donde se sitúa el CD: 36356 «Vera_2000» son UTM (ETRS 89) X: 600602,75 Y: 4122867,09 (USO 30).

2. Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.

Los trabajos de adecuación o reforma de las instalaciones en servicio consistirán en despuntar la LSMT existente de la celda 27 del CD:36356, y empalmarla con una de las nuevas LSMT, en nueva arqueta tipo A2 a instalar frente al citado CD. Se tenderá otra nueva LSMT desde la nueva arqueta hasta la celda 27 del CD:36356 y se conectará. Se realizarán los entronques y conexiones de las nuevas instalaciones con la red existente.

Redes y Conexiones interiores.

Una vez al sector R-16.B llega una línea de alimentación suficiente, se prevé un punto de conexión a dicha red de media tensión de 25 kV. Este punto está situado en la intersección del Camino de Alcaná con el vial perpendicular situado más a noroeste del sector, tal y como se muestra en el plano. Desde este punto partirá una red de media tensión que alimentará al transformador correspondiente.

Los conductores serán de aluminio de 150 mm² de sección y discurrirán enterrados en zanja a una profundidad mínima 1 metro, conducciones de protección según normativa de Cía. Suministradora en cruces y calzadas.

Se evitará en lo posible los cambios de dirección de las canalizaciones entubadas. En los puntos en los que se produzca se dispondrán arquetas de tapa registrable. Para facilitar la instalación de los tramos rectos se situarán arquetas cada 40 m.

La distancia mínima con otras redes enterradas como conducciones de agua y telecomunicaciones que transcurran en paralelo, será de 0,2 m y de 0,25 con otros cables de energía eléctrica.

Centros de transformación

Los centros se ubicarán en los puntos marcados en el plano de Energía Eléctrica Media Tensión, con acceso desde el exterior. Se conectarán en bucle de forma que se garantice el doble suministro a los mismos. Su número y situación se obtienen en base a la previsión de carga y a evitar largas distancias en el suministro en baja tensión, que encarezcan los conductores a instalar.

En total se dotará a esta zona de actuación de 1 centro de transformación, que dará servicio a las distintas parcelas.

Cálculo de carga y potencia eléctrica

Para el cálculo de la demanda eléctrica se han considerado los siguientes parámetros de consumo

Uso Residencial Unifamiliar:

Consumo tipo: 9.200 w por vivienda.

Alumbrado público:
Potencia de lámparas: 20 w
Espacio entre lámparas: 25 m
Colocadas a ambos lados de la calzada.
Tipo: LEDs (Coeficiente de mayoración: 1,0)
Uso dotacional:
Consumo tipo: 100 w/m²
Zonas Libres:
Consumo tipo: 5 w/m².
Con estas premisas los consumos estimados son:

CALCULO DE DEMANDA ELECTRICA TOTAL			
TIPO	UNIDAD	CANTIDAD	TOTAL kVA
Res. Unif	Ud	49	450,80
Viario	Ud	73	1,46
Dotacional	m2	1.549,55	154,95
Libres	m2	4.391,45	21,96
		TOTAL	629,17

14.4. Red de alumbrado público.

En todo el sector se realizará la correspondiente instalación de alumbrado público, con el que se trata de conseguir los siguientes objetivos:

- Satisfacer plenamente la finalidad del alumbrado público, asegurando a los usuarios de las vías, conductores y peatones, una adecuada visualidad a las horas de ausencia de luz natural.
- Aportar un elemento que no perturbe la composición del medio urbano donde se insertan las luminarias.
- La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.

14.4.1. Niveles de iluminación.

La red subterránea de alimentación del alumbrado público es trifásica con neutro a 220/380 v, conectándose las lámparas, con su equipo de encendido a 220 v, entre fase y neutro. Se emplearán cables con cubierta y aislamiento de materiales termoplásticos especiales, con conductores de cobre y tensión nominal de 0.6/1 kV. Las secciones de los cables vendrán determinadas en función de la intensidad admisible y la caída de tensión permitida por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 2002.

Teniendo en cuenta que durante la noche disminuye considerablemente el tráfico de vehículos y peatones, se proyecta el Centro de Mando con reductor del consumo.

La red de alimentación a los distintos puntos de luz será subterránea a 60 cm de profundidad y en la misma zanja que la red de baja tensión. El conductor será de cobre con aislamiento RV 0.6/1 kV tubo de Polietileno reticulado.

14.4.2. Centros de mando.

En los centros de transformación, se ubicarán los cuadros de mando y protección de los circuitos de alumbrado público que se conecten a la salida de baja tensión de dicho centro, divididos en alumbrado permanente y de media noche con el fin de ahorrar energía en las horas de la madrugada.

14.4.3. Protección eléctrica.

Todos los circuitos de alimentación del alumbrado público irán protegidos a su salida del centro de mando por cortocircuitos fusibles calibrados. Con objeto de que una avería en una derivación a un punto de luz no repercuta en los demás del circuito, en los cofres de protección de poliéster reforzado situados en la base de todos los báculos, se colocarán fusibles de cartucho calibrados.

14.4.4. Tipos de luminarias.

Las luminarias empleadas serán:

- Para calles que forman el sistema general viarios

Luminaria IP55 equipada con lámpara VSAP tubular de 150W.

Disposición al tresbolillo, interdistancia entre luminarias de la misma fila D=48m.

Altura de montaje de la luminaria H=9m

Factor mantenimiento fm = 0,7 que se obtiene con una reposición de lámparas VSAP cada 3 años – 12.000h (FDSL=0,90 y FSL=0,89, según tablas 1 y 2 de la ITC-EA-06) y una limpieza de la luminaria cada 3 años en zona con grado de contaminación bajo (FDLU=0,88, según tabla 3 de la ITCEA- 06).

- Para los espacios libres

Luminaria IP55 equipada con lámpara VSAP tubular de 70W.

Disposición al tresbolillo, interdistancia entre luminarias de la misma fila D=40m.

Altura de montaje de la luminaria H=4m

Factor mantenimiento fm = 0,66 que se obtiene con una reposición de lámparas VSAP cada 3 años – 12.000h (FDSL=0,90 y FSL=0,89, según tablas 1 y 2 de la ITC-EA-06) y una limpieza de la luminaria cada 3 años en zona con grado de contaminación bajo (FDLU=0,82, según tabla 3 de la ITCEA- 06).

La disposición adoptada ha sido al tresbolillo según se aprecia en el plano correspondiente. En la zona verde se ha considerado la distribución a título orientativo, ya que será objeto más detallado en el Proyecto de Urbanización. La interdistancia de las luminarias, así como la potencia de las lámparas utilizadas viene en función de la anchura del vial a iluminar y de la iluminación deseada, y se establece en 25 metros como mínimo.

14.5. Red de telecomunicaciones.

14.5.1. Objeto.

El objeto de este apartado es reflejar la canalización necesaria para la posterior conexión de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones de que se dotarán a las diferentes parcelas residenciales y dotacionales que conforman el sector de referencia, con las redes de acceso de los Operadores interesados.

Se facilita así el posterior cumplimiento de lo que dispone el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regular de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios en el interior de las edificaciones.

14.5.2. Alcance.

Se trata de dotar de la infraestructura necesaria al sector R-16.B, según la presente ordenación pormenorizada que forma parte de la Modificación Puntual núm. 25 del PGOU de Vera, con una superficie de 31.321,94 m², compuesto por manzanas de uso residencial unifamiliar de distinta formación para 12.860,82 m²(t) y una parcelas destinada a equipamiento colectivo con una superficie de 1.549,55 m², además de superficies ajardinadas y viarios.

14.5.3. Escenarios.

Además de dar cumplimiento a la normativa específica de Telecomunicaciones, recogida en la Ley 9/201, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se tendrán previstos varios escenarios posibles en los que se podrán compartir zanjas y en su caso también registros, facilitando el cumplimiento de la normativa vigente.

Serán de aplicación las Normas UNE 133100-1:2002 y UNE 133100-2:2002 de Infraestructuras para redes de Telecomunicación, parte 1: Canalizaciones subterráneas y parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

14.5.4. Previsión de demanda de servicio.

Cuando un mismo servicio, como el de telefonía fija o el de recepción de señales de RTV por cable y acceso a Internet, pueda ser prestado por tantos operadores como sea necesario en base de posibles nuevos escenarios, independientemente de la clasificación de éstos como operadores de Telefonía Básica o de TLCA (Banda Ancha), o de cualquier otra especialidad, habremos de considerar un escenario en que asignaremos a cada operador una cuota de mercado para el servicio de que se trate.

Para la previsión de dichas cuotas, nos basaremos en un reparto proporcional al número de operadores que prestan el servicio, corregido por una desviación de hasta un 50% de la asignación proporcional pura. Esto equivale a multiplicar por 1,5 la cuota proporcional pura. Dichos cálculos no suponen, en ningún caso, una reserva previa para un operador u otro, independientemente de su cuota de mercado. Para garantizar un cierto margen para la entrada en este escenario previsto de nuevos servicios u operadores, se corregirá la desviación hasta el 75% de la asignación proporcional pura.

Para Telefonía Fija, considerando la zona de forma global como residencial unifamiliar, estableciendo 1 línea por vivienda. Con relación a las zonas dotacionales, aplicaremos el criterio de 9 líneas cada 2.000 m², siendo esta cifra el resultado de considerar como superficie útil dedicada a equipamientos y servicios, el 15% de la superficie total y aplicar la previsión de una línea cada 33 m².

La cifra de demanda prevista para cada operador, se multiplicará por el coeficiente 1,4 para garantizar una ocupación máxima del 70% en los cables de la red.

Para RTV por cable las previsiones de distribución de señales serán de 1 acceso para cada vivienda.

14.5.5. Análisis de soluciones.

Uno de los factores determinantes del número de conductos y de su diámetro va a ser el número de pares necesario para cada operador de telefonía fija.

El número total de pares para cada operador de telefonía fija vendrá dado por:

$$P = \frac{(V \times 0,2 \times r_1) + (V \times 0,8 \times r_2) + (L \times r_3) + (V_b / 20)}{N_{op}} \times 1,4 \times 1,5$$

Donde:

P es el número de pares previsto por operador.

N_{op} es el número de operadores que prestan el servicio.

V es el número de viviendas de la urbanización.

L es el número de servicios.

L x r₃ puede sustituirse por (S/2000 x 9) donde S es la superficie total dedicada a servicios.

V_b es el número de edificaciones en altura (bloques) previstas.

0,7 corresponde al % de oficinas (modificable).

0,3 corresponde al % de talleres (modificable).

r₁ es el coeficiente de número de líneas vivienda.

r₂ es el coeficiente de número de líneas por viviendas.

r₃ es el coeficiente de número de líneas por local comercial.

1,4 es el coeficiente que garantiza una ocupación del 70% de la capacidad de red.

1,5 es el coeficiente de desviación de hasta un 50% de la cuota proporcional pura. Cuando solo esté presente un operador, no se aplicará este factor, pues la cuota de mercado para el único operador coincidirá con la previsión.

Recinto de Instalaciones de Telecomunicación de la red de Acceso (RITRA).

En redes de cable un nodo por cada 500 servicios y cada 4 nodos constituyen un anillo secundario gestionado por un nodo secundario.

En redes de telefonía convencional cada armario de interconexión atenderá a 500 abonados.

La Arqueta asociada a un RITRA serán de clase dimensional tipo D (90 x 160 x 100 cm). Estación base de telefonía móvil.

Para el conjunto de la urbanización se prevé una estación base para telefonía móvil, sin que ello presuponga la posibilidad de instalar otras bases de telefonía móvil, si fuera necesario.

El dimensionado de las canalizaciones será el previsto en las Normas UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para Redes de Telecomunicaciones Parte 1: Canalizaciones Subterráneas, que establece las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones. Contempla las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como la especificación de materiales y verificaciones de obra ejecutada precisos.

14.5.6. Dimensionado.

Atendiendo a lo especificado, nos encontramos en total con 118 líneas de pares distribuidas en tres sectores según sigue:

Manzanas 1 y 2 = 55 pares

Manzanas 3 y 4 = 55 pares

Dotacionales = 8 pares

Total sector R-16.B = 118 pares

Hasta cada uno de los RITRA se accederá desde el Registro Cero donde se ubicarán los puntos de entronque con las distintas redes de operadores. De acuerdo con el apartado 7.5 de la norma UNE 133100-2, para garantizar las prestaciones que se derivan de su definición como punto de acceso general a la urbanización de las redes de alimentación de los distintos operadores, este registro deberá ser capaz de acoger por sus caras transversales anterior y posterior respectivamente, los conductos de entrada de las redes de alimentación de los operadores y los de salida de la Red de Acceso.

Para la entrada de conductos habremos de considerar el número de operadores interesados en disponer de infraestructura para el despliegue de su red, y contabilizar 2 conductos por cada uno de ellos.

Para la salida, aplicaremos el criterio para el cálculo y dimensiones de los conductos de la canalización de acceso.

Con este número de circuitos debemos disponer de 6 Recintos para las Infraestructuras de Telecomunicaciones de la Red de Acceso (RITRA) que estarán constituidos por armarios de intemperie que, a su vez, cada uno estará unido con la arqueta de acceso con un mínimo de 2 conductos de 110 mm.

El reparto a las distintas parcelas lo constituirán las correspondientes canalizaciones de arquetas normalizadas según normas UNE que enlazarán con los RITRAS correspondientes según capacidades asignadas y desde donde partirán los conjuntos de conductos normalizados según las capacidades calculadas y que llevarán los servicios hasta las distintas parcelas.

14.6. Red Viaria.

El sistema viario se estructura con la premisa de continuar la trama viaria existente en el núcleo urbano de Vera, continuando los viales transversales (Vial A) que conectan de sur a norte, hasta la Calle Rambla, ya ejecutada y en funcionamiento, aunque forma parte del sector. A su vez, el sistema viario se conecta con el existente al este del sector (calle Manuel de Falla) mediante un vial perpendicular (Vial B) a los viales principales.

Se describen a continuación las características geométricas en planta y alzado, así como las secciones transversales adoptadas para los diferentes elementos proyectados.

14.6.1. Trazado en Planta.

El trazado y características de la red viaria vienen especificados en los planos correspondientes.

Se proyectan dos tipos de viales:

Vial tipo A: (9,80 m) Formado por una calzada única de 4,00 metros con sentido único de circulación, con banda de aparcamientos en paralelo de 2,20 metros, con dos aceras de 1,80 metros y con las pendientes que se indican en los planos.

Vial tipo B: (7,60 m) Formado por una calzada única de 4,00 metros con sentido único de circulación, con dos aceras de 1,80 metros y con las pendientes que se indican en los planos.

Los pavimentos serán de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico tricapa dimensionados en función del tráfico que deban soportar.

Los bordillos serán de hormigón y el pavimento de las aceras será antideslizante.

Los viales y aceras cumplirán con lo especificado en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

14.6.2. Trazado en Alzado.

El trazado en alzado de los diferentes viales viene condicionado por las rasantes existentes de los viales que lindan con el sector, estos son calle Rambla, calle Manuel de Falla y Camino Alcaná, y por la necesidad de evacuar las aguas pluviales.

El escaso desnivel y las bajas cotas de los terrenos por los que discurren y en los que se encharcan dichas aguas, obliga a la ejecución de terraplenes considerables con el fin de conseguir pendientes longitudinales de, al menos, un 0,5%.

En los perfiles longitudinales y en los listados se reflejan los estados de las alineaciones en alzado de los diferentes viales. Como podrá comprobarse, todas ellas están resueltas mediante alineaciones rectas con acuerdos parabólicos entre ellas.

14.6.3. Secciones transversales.

Se han adoptado las siguientes secciones transversales:

Vial	Aceras (m)	Aparcamientos (m)	Ancho de calzada entre líneas blancas	Ancho total (m)
A	2 x 1,80	2,20	4,00	9,80
B	2 x 1,80	---	4,00	7,60

14.6.4. Movimiento de tierras.

Los terrenos donde se ubican los viales presentan una gran estabilidad en taludes por lo que adoptamos el 2:1 (H:V) para los desmontes y el 3:2 (H:V) para los terraplenes.

Respecto a su aptitud como material para empleo en terraplenes, se trata fundamentalmente de suelos adecuados o tolerables.

Aunque no existe un estudio de los espesores de Tierra vegetal, de la inspección visual realizada hemos concluido un espesor medio de 20 cm.

De los perfiles transversales obtenidos, se puede concluir que para la realización del proyecto será necesario realizar un volumen de terraplén de 1.955 m³.

14.6.6. Firmes y Pavimentos de las calzadas.

El firme se dimensiona para una explanada tipo E1 y una categoría de tráfico pesado T42, adoptándose la sección con el mismo espesor total que la sección tipo 4211 del catálogo de secciones de firme de la Norma 6.1-IC y 6.2-IC Secciones de firme del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo aprobada por OM de 23 de mayo de 1989

y revisada en la Orden Circular 10/2002, pero en la que se incrementa el espesor de la capa de mezcla bituminosa a 10 cm, resultando la siguiente:

- 30 cm de zahorra artificial.
- 10 cm de mezclas bituminosas, tipo S-20 extendidos en dos capas de 5 cm de espesor cada una.

14.6.7. Firmes y pavimentos de las bandas de aparcamiento.

Las bandas de aparcamiento se dimensionarán con la misma sección estructural que la calzada principal.

14.6.8. Firmes y pavimentos de las aceras.

El acerado se construirá con baldosas de hormigón de doble capa de 40x40x5 cm recibidas con mortero sobre una solera de hormigón HM-20 de 10 de espesor, según el modelo que especifiquen los Servicios técnicos Municipales en el momento de redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

15. Estudio de dotaciones.

15.1. Superficie del sector R-16.B y aprovechamiento.

La superficie del Sector R-16.B es de 32.684,76 m², siendo su aprovechamiento medio de 0,3935 m² (t)/ m² (s), de modo que:

Superficie del Sector 32.684,76 m².

Edificabilidad máxima (0,3935 x 32.684,76) 12.860,82 m²(t).

15.2. Reserva de suelo para espacios libres de dominio y uso público (E.L.D.U.P.).

Según el art. 17 de la LOUA, para usos residenciales, el módulo de reserva para Espacios Libres de Dominio y Uso Público será como mínimo el 10% del total de la superficie ordenada o 18m²/m²(t).

10% sector > 18 m²/m²(t)

La superficie mínima exigible será: 10% s/ 32.684,76 m² = 3.268,47 m²

El total del suelo reservado para E.L.D.U.P., se destinarán a jardines y áreas de juego y recreo para niños.

La suma de superficies destinadas a jardines y áreas peatonales en la ordenación propuesta es de 3.485,40 m², superior al 10% de la superficie total del Sector y constituirán el Sistema Local de Espacios Libres.

Suelo total destinado a sistema local de espacios libres 3.485,40 m²

A su vez, la ficha reguladora del Sector R-16 de origen, establecía que se deberán reservar para el Sistema General de Espacios Libres una superficie equivalente a 6,12 m²/habitante. Según los módulos recogidos en el PGOU de Vera, se fija una ratio de 2,40 habitantes por vivienda.

Número máximo de viviendas 49 viviendas 49 vivs. x 2,40 hab/viv. X 6,12 m² SGEL/hab = 719,63 m²

La suma de superficies destinadas a Sistema General de Espacios Libres por la ordenación detallada es de 906,05 m², y constituirán el Sistema General de Espacios Libres.

Total suelo destinado a sistema general de espacios libres 906,05 m²

15.3. Reserva de suelo para equipamiento.

La reserva de suelo prevista para Equipamiento según el art. 17.1 de la LOUA es de 12 m²/100 m²(t).

12 m²/100 m²(t) / 12.860,82 m² (t)= 1.543,29 m²

Suponiendo una edificabilidad del Equipamiento de 1 m² (t)/ m² (s), se establece en la ordenación propuesta una reserva de suelo para Equipamiento de 1.549,55 m² de suelo, cumpliendo con el mínimo exigible.

Total suelo destinado a equipamiento 1.549,55 m²

15.4. Red viaria y aparcamientos.

La red viaria interior resuelve la conexión con los sistemas generales mediante un sistema de viales perpendiculares que articulan el sector de sur a norte.

El módulo mínimo de reserva de plazas públicas de aparcamiento, según el artículo 17 de la LOUA para uso característico residencial, es de 1 plaza por cada 100 m² de edificación.

$12.860,82 \text{ m}^2 \text{ (t)} / 100 \text{ m}^2 = 128 \text{ plazas.}$

El total del aparcamiento previsto es de:

- 118 plazas situadas en la red viaria, que representan más del 50% del total de plazas exigidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (118 plazas > 50% de 128 exigidas).

- Por otro lado, se exigirá una dotación en cada una de las parcelas lucrativas resultantes de 1 plaza por vivienda (49 en total), anejas a la red viaria (según lo dispuesto en el art. 7 d) del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales, siendo $49 < 50\%$ de 118).

De total de las plazas previstas en la red viaria, esto es 118, se reservarán 5 plazas de aparcamiento para usuarios minusválidos, que suponen un 4,23 % del total, con una superficie rectangular de 4,50 x 2,20+ZT.

16. Resumen de usos, superficies y edificabilidades.

16.1. Datos iniciales.

Superficie del Sector R-16.B: 32.684,76 m².

Edificabilidad: 0,3935 m²/m².

Edificabilidad total: 12.860,82 m²(t)

16.2. Dotaciones y viales.

Sistema Viario interior, aceras y aparcamientos: 8.214,51 m² (25,13%)

Sistema General de Espacios Libres: 906,05 m² (2,77%)

Sistema Local de Espacios Libres de D.U.P.: 3.485,40 m² (10,66%)

Equipamiento: 1.549,55 m² (4,74%)

Infraestructuras: 35,90 m² (0,11%)

Total Dotaciones y Viales: 14.191,41 m² (43,42%)

16.3. Superficie de suelo uso residencial unifamiliar.

Suelo de Uso Dominante (Res. Unif.) 18.493,35 m² (56,58%)

16.4. Superficie edificable de uso residencial unifamiliar.

Manzana	Superficie	Edificabilidad	m2 techo
1	4.546,45	0,650	2.955,19
2	5.545,45	0,650	3.604,54
3	6.360,70	0,750	4.770,53
4	2.040,75	0,750	1.530,56
Total	18.493,35		12.860,82

Índice medio de edificabilidad neta = $12.860,32/18.493,35 = 0,6954 \text{ m}^2/\text{m}^2$

17. Viabilidad técnica y económica.

El desarrollo de la Unidad de Actuación es viable puesto que técnicamente los terrenos objeto de este plan no tienen dificultades orográficas, geográficas y de suelo que impidan su desarrollo, ni dar cumplimiento a todas las disposiciones legales y jurídicas exigidas por la legislación y la administración.

Igualmente, el desarrollo del sector R-16.B es económicamente viable por la solvencia de la promotora del plan, y porque los costes de urbanización y los precios de venta de residencial se presumen coherentes y no se requieren grandes obras de infraestructura para la ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

Así, las obras de urbanización interiores del Sector R-16.B se descomponen en los siguientes capítulos.

- Movimiento de tierras
- Sistema viario
- Sistema de evacuación de aguas
- Abastecimiento de aguas
- Suministro de energía eléctrica
- Alumbrado público
- I.C.T.
- Señalización vía pública
- Urbanización de espacios libres
- Sistemas Generales espacios libres
- Sistemas Generales viarios
- Gestión de residuos
- Control de calidad
- Seguridad y salud

Para la evaluación de costes, partimos de un cuadro de valoraciones unitarios de la ejecución material de los distintos servicios, determinado en base a datos de costos reales y referidos a la unidad de medición usual, para traducirlos a €/m² en los distintos elementos a urbanizar.

A los módulos en €/m² se aplica en cada caso la medición correspondiente a las zonas a tratar en cada fase.

El coste de las obras de urbanización se resume en el siguiente cuadro:

Capítulo	Resumen	% PEM	Importe
CAP 01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	3,50%	19.368,60 €
CAP 02	SISTEMA VIARIO	2,06%	11.399,81 €
CAP 03	SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS	7,02%	38.847,88 €
CAP 04	ABASTECIMIENTO DE AGUAS EN ALTA	0,58%	3.234,17 €
	ABASTECIMIENTO DE AGUAS EN BAJA	8,14%	45.018,17 €
CAP 05	SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	5,25%	29.052,91 €
CAP 06	ALUMBRADO PÚBLICO	19,02%	105.269,52 €
CAP 07	I.C.T.	2,68%	14.811,56 €
CAP 08	SEÑALIZACIÓN VÍA PÚBLICA	0,57%	3.140,43 €
CAP 09	URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES	22,50%	124.492,09 €
CAP 10	SS GG ESPACIOS LIBRES	10,56%	58.414,49 €
	SS GG VIARIO	8,30%	45.931,26 €
	ACTUACIONES EN VIA PECUARIA	5,56%	30.794,92 €
CAP 11	GESTIÓN DE RESIDUOS	1,27%	7.030,80 €
CAP 12	CONTROL DE CALIDAD	0,34%	1.874,88 €
CAP 13	SEGURIDAD Y SALUD	2,66%	14.720,80 €
	EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS	100%	553.388,67 €
	19% GG + BI		105.143,85 €
	21% IVA		138.291,83 €
	PRESUPUESTO DE CONTRATA (PEC)		796.824,35 €
	2% TASAS URB., NOTARÍA...		15.936,49 €
	3% ESTUDIOS TÉCNICOS Y HONORARIOS		23.904,73 €
	7,50% GASTOS GENERALES		59.761,83 €
	TOTAL		896.427,39 €

El coste estimado de las obras de urbanización, evaluadas en el presente estudio económico financiero asciende a 896.427,39 € (ochocientos noventa y seis mil cuatrocientos veintisiete euros con treinta y nueve céntimos de euro).

En cuanto al Estudio Financiero, según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) las obras de urbanización determinadas por el Plan serán sufragadas por el propietario, o propietarios del suelo.

La repercusión de los costes de urbanización por m² de parcela será:

Costo total: 896.427,39 €.

Superficie total de parcelas (86,15%): 15.932,02 m²(s).

Repercusión por m² de parcela: 56,27 €/m²(s).

Y la repercusión de los costes de urbanización por m² de techo edificable será:

Costo total: 896.427,39 €

Superficie construida máxima (86,15 %): 11.079,60 m²(t).

Repercusión por m² edificable: 80,91 €/m²(t).

Ambas cantidades son aceptables en función de la situación de los terrenos y de los precios actuales del mercado.

18. Programación.

Conforme al Capítulo 10 de la Memoria del PGOU de Vera se establecen diferentes tipos de actuaciones y plazos:

- Actuaciones de Ordenación, que corresponden a la actividad planificatoria a desarrollar según los distintos instrumentos o figuras de planeamiento. El plazo máximo para la formulación y aprobación definitiva de las Actuaciones de Ordenación correspondientes a figuras del planeamiento parcial en los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado es 4 años desde la aprobación provisional del instrumento de planeamiento parcial.

- Actuaciones de Gestión, que comprenden los actos previos a la ejecución del planeamiento derivados de la aplicación de los Sistemas de Actuación legalmente establecidos. El plazo máximo para la formulación de Actuaciones de Gestión será de 1 año desde la aprobación definitiva del planeamiento que desarrollen, y 2 años para su aprobación definitiva, desde la aprobación inicial del instrumento de gestión.

- Actuaciones de Ejecución, destinadas a llevar a la práctica las previsiones programadas realizando los proyectos de obras e instalaciones pertinentes. El plazo máximo para el inicio y terminación de las Actuaciones de Ejecución consistentes en las obras de urbanización necesarias para la ejecución del planeamiento o unidades de actuación que desarrollen, será de 1 año desde la aprobación del instrumento de gestión, y deberán estar concluidas en el plazo máximo de 4 años desde su inicio.

19. Competencia y procedimiento.

La modificación puntual nú. 25 del PGOU De Vera para la delimitación y ordenación del Sector R-16.B de suelo urbano no consolidado, se tramitará de conformidad con el procedimiento de aprobación previsto por los artículos 31, 32 y 36 de la LOUA.

La Modificación Puntual afecta a la ordenación estructural con incidencia en la clasificación del suelo y la vivienda protegida, de modo que la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Almería.

II. ORDENANZAS

1.- GENERALIDADES

1.1.- ENCUADRE

1.2.- OBJETIVOS

1.3.- ÁMBITO

1.4.- VIGENCIA

- 1.5.- DOCUMENTACIÓN, COMPETENCIA E INTERPRETACIÓN
- 1.6.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- 1.7.- EDIFICABILIDAD
- 1.8.- ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO
- 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
 - 2.1.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN
 - 2.2.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN
 - 2.3.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN
 - 2.5.- EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS
- 3.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN
 - 3.1.- CONDICIONES GENERALES
- 4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
 - 4.1.- CONDICIONES GENERALES
- 5.- CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA
 - 5.1.- DELIMITACIÓN DE ZONAS
 - 5.2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)
 - 5.3.- EQUIPAMIENTOS (EQ)
 - 5.4.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (E.D.U.P.)

1. Generalidades.

1.1. Encuadre.

Las siguientes Ordenanzas, referidas al ámbito de la presente Modificación Puntual del PGOU de Vera para la Delimitación y Ordenación del Sector R-16.B, desarrollan las previsiones del PGOU de Vera, donde los terrenos de referencia se clasificaron como Suelo Urbano No Consolidado de Uso Residencial.

Las siguientes Ordenanzas se complementan por lo previsto en la Ordenanza Municipal de Edificación, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 29 de marzo de 2007. (BOP de Almería núm. 73, de 17 de abril de 2007).

1.2. Objetivos.

La Modificación Puntual tiene como objeto la delimitación y ordenación pormenorizada del Sector R-16.B y el establecimiento de las condiciones para su desarrollo. El objetivo general de las ordenanzas es la reglamentación de las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación. El estado actual de los terrenos, las circunstancias de la propiedad y la demanda previsible, introducen una serie de datos que permiten establecer otros objetivos particulares en orden al mejor desarrollo del Sector.

1.3. Ámbito.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica que corresponde con la delimitación del Sector R- 16.B, clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

1.4. Vigencia.

Entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) del acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual y las presentes Ordenanzas por parte del Ayuntamiento de Vera. En todo caso la vigencia será indefinida, únicamente quedará interrumpida en caso de producirse la aprobación de alguna modificación de la propia Modificación Puntual o planeamiento de rango superior, estableciendo otras determinaciones, que se trámite de acuerdo con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.5. Documentación, competencia e interpretación.

La Modificación Puntual está compuesta por los siguientes documentos: Memoria y sus Anexos, Ordenanzas y Planos, que serán documentos de referencia para la mejor interpretación del contenido y alcance de la Modificación Puntual.

Las ordenanzas se encuentran en capítulos, regulando los diversos aspectos de desarrollo urbano del territorio y teniendo como referencia los planos adjuntos. Estos documentos junto con el Plan de Etapas incluido en la Memoria, son de obligado cumplimiento. Para su interpretación o en caso de discrepancia prevalecerá la documentación gráfica sobre la escrita, la mayor escala sobre la menor y la cota sobre la medición a escala. Es competencia del Ayuntamiento de Vera la interpretación de cualquier aspecto de la Modificación Puntual y sus Ordenanzas, así como el desempeño de las funciones que permitan otorgar licencias de construcción, quedando a su responsabilidad el control de los proyectos, aplicación de las sanciones a los infractores y, en general, todos los actos que contemplan la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo lo no dispuesto en las presentes Ordenanzas, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Edificación y en el PGOU de Vera. Cualquier disposición contenida en la normativa e instrumentos de planificación territorial o urbanística que no esté alineada o sea contraria a la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, no es de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017, del 22 de mayo de 2017.

1.6. Calificación del suelo.

El suelo correspondiente al ámbito del presente Plan Parcial cuenta con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, siendo los deberes y facultades urbanísticas las establecidas en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.7. Edificabilidad.

El aprovechamiento medio aplicado al conjunto de los terrenos de la presente Modificación Puntual del Sector R-16.B es de 0,3935 m²/m².

1.8. Zonificación y usos del suelo.

La Ficha Urbanística Reguladora del Sector de Suelo Urbano No Consolidado R- 16.B, establece los usos permitidos en los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación Puntual, siendo: Preferentes:

- Residencial Unifamiliar

Compatibles:

- Terciario
- Espacios Libres
- Dotacional
- Aparcamientos
- Infraestructuras y servicios

Excluidos:

- Industrial
- Residencial Colectivo

En desarrollo de tales previsiones, y de conformidad con lo previsto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Vera y la Ordenanza Municipal de Edificación, se establecen las siguientes determinaciones:

1.8.1. Usos preferentes.

El uso preferente se entiende como uso dominante o característico del Sector, al que se destina mayoritariamente y mediante la ordenación detallada, el aprovechamiento medio.

a) Residencial unifamiliar.

El uso Residencial Unifamiliar (RU), corresponde a edificaciones destinadas a albergar de manera permanente a una sola familia y caracterizadas por contar con acceso exclusivo desde la vía pública o Espacio Libre Exterior o Privado.

1.8.2. Usos compatibles.

Se definen como usos compatibles aquellos usos que pueden compatibilizarse en las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada con el uso preferente, o aparecer constituyendo una parcela independiente de ese uso compatible, y que representarán un porcentaje máximo del 50% del aprovechamiento medio.

a) Terciario.

El uso Terciario (T), comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al por menor de productos y mercancías.
- Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.
- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.
- Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

b) Dotacional.

El uso Dotacional (D), se corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio.

Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento al que se refieran:

- Enseñanza (DE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.
- Deportivo (DD), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.
- Equipo Social (DS), que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.
- Servicios Urbanos (DU), referidos a los servicios urbanos de carácter supraestructural.

c) Espacios libres.

Los Espacios Libres (L), incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:

- Zonas Verdes (LV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.
- Áreas Peonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

d) Aparcamientos.

En todas las nuevas edificaciones que se realicen en desarrollo de estas normas, y en la sustitución de las existentes, habrá de disponerse el número de plazas de aparcamiento en función de los usos a que se destine el edificio y a la superficie construida de los mismos.

Uso global, pormenorizado o específico	Nº de plazas de aparcamiento
Residencial en vivienda unifamiliar	1 plaza/ vivienda.
Centros comerciales	1 plaza/ 50 m ² construidos.
Hoteles, pensiones y campings	1 plaza/ 3 plazas de residentes.
Centros sociales, casinos, discotecas	1 plaza/ 50 m ² construidos.
Otros usos sociorrecreativos	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Oficinas, Dotaciones, Instituciones	1 plaza/ 100 m ² construidos.
Centros de Enseñanza	2 plazas/ Unidad educativa

En cualquier caso, el número de plazas de aparcamiento por vado nunca será inferior a una plaza por cada 100 m² de techo edificable de cualquier uso.

La provisión obligatoria de plazas de aparcamiento derivada del cuadro anterior se entenderá en todo caso independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos y aparcamientos públicos.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos y con ello los posibles vados.

Se tendrán en cuenta todas las condiciones de accesibilidad, supresión de barreras arquitectónicas, ventilación y evacuación y protección contra incendios según la normativa vigente.

e) Infraestructura y servicios.

En cualquiera de las zonas de uso lucrativo, se permitirán los usos destinados a centros de servicios afectados a las infraestructuras. Únicamente de forma excepcional y justificada podrán implantarse en parcelas de uso equipamiento, debiendo en tal caso cumplir las condiciones establecidas para la edificación en esas zonas. La implantación de centros de servicios afectados a las infraestructuras está expresamente prohibida en parcelas de espacios libres.

1.8.2. Usos excluidos.

De acuerdo con las determinaciones contempladas en el PGOU de Vera, con carácter general y sin perjuicio de las compatibilidades explícitamente definidas, se prohíben los siguientes usos:

a) Aquellos de cualquier tipo que resulten incompatibles, desde el punto de vista sanitario, con el residencial.

b) Los de carácter exclusivamente Industrial.

c) Los Residenciales Colectivos.

2. Régimen urbanístico del suelo

2.1. Instrumentos complementarios de ordenación.

La ejecución de las previsiones de la Modificación Puntual se producirá necesariamente mediante el desarrollo previo del sistema de actuación, en los términos más adelante previstos.

Una vez cubierta esta etapa, podrán redactarse Proyectos de Parcelación en las circunstancias y con las condiciones en cada caso determinadas a continuación:

2.1.1. Parcelaciones.

La parcelación urbanística consiste en toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de los terrenos incluidos en la Modificación Puntual.

Se establece en los planos una parcelación para la totalidad de las áreas edificables, pudiendo alterarse la parcelación establecida mediante un proyecto de parcelación cuyo ámbito será como mínimo la manzana completa. Las nuevas parcelaciones resultantes cumplirán las condiciones de parcela mínima de acuerdo con sus peculiaridades e índices de edificabilidad y volumetría.

El proyecto de parcelación que no podrá afectar a otras condiciones de la ordenación, se tramitará según el procedimiento establecido por la LOUA y una vez aprobado sustituirá en su ámbito al parcelario contenido en la Modificación Puntual.

El trámite se reducirá a la obtención de licencia municipal, cuándo la modificación que se pretenda introducir al parcelario, por segregación o agrupación, cuente con la aceptación expresada de la totalidad de los propietarios afectados, cumpla las condiciones de parcelación mínima y las condiciones particulares de la parcela en cuanto a dimensiones mínimas y morfología.

En todo caso las modificaciones al parcelario previsto deberán resolver las incidencias que en relación a las obras de urbanización y a las acometidas de los servicios urbanos. A estos efectos y cuándo el Ayuntamiento lo considere, podrá exigirse la aprobación previa de un proyecto de urbanización complementario.

00259275

2.2. Instrumentos de gestión. Sistema de actuación.

Para la gestión urbanística del suelo se establece un polígono único incluyendo la totalidad del sector, aplicándose al mismo tiempo el Sistema de Compensación definido en los arts. 157 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Se entenderá concluida la gestión de suelo con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas y cargas resultantes del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, dicho acuerdo producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita definidos en el presente Plan, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afección a los usos previstos.

2.3. Instrumentos de ejecución.

La ejecución de las previsiones de la Modificación Puntual se realizará por medio de proyectos de urbanización y de edificación.

2.3.1. Proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización son aquellos que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones de la Modificación Puntual. El proyecto de urbanización deberá ajustarse a las condiciones de los artículos 60 a 70 del Reglamento de Planeamiento, siendo el instrumento que regula la ejecución de las obras de infraestructura: calzadas, acerados, estacionamientos, red peatonal, ajardinamientos de los espacios libre, abastecimiento de agua potable, puntos de riego e hidrantes de incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y otras análogas. La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización será necesaria a la ejecución de la edificación. En ellos, además, se resolverán los enlaces y conexiones con los servicios urbanísticos generales de la ciudad, acreditando capacidad suficiente para atender el aumento de prestaciones.

El proyecto de urbanización será único, teniendo como referencia la totalidad del ámbito de la Modificación Puntual.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones de ordenación contenidas en la Modificación Puntual, sin perjuicio de que puedan efectuar las necesarias adaptaciones de detalle requeridas por las características del suelo o subsuelo en la ejecución de las obras, debiendo tener en cuenta las determinaciones que en cuanto a dotaciones, trazado y características de los servicios se establecen en la presente Modificación Puntual.

No podrán concederse licencias de edificación en tanto no se ejecuten la totalidad de las obras de urbanización necesarias para dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas que se pretenden edificar, o excepcionalmente se cumplan las condiciones del art. 40 del Reglamento de Planeamiento.

2.3.2. Proyecto de edificación.

Una vez realizada la urbanización o simultáneamente a esta, se podrán redactar y autorizar proyectos de edificación, que tendrán como misión el definir todos y cada uno de los aspectos constructivos y de seguridad que regirán la materialización del aprovechamiento urbanístico. Estos podrán ser: de demolición, de rehabilitación y de nueva planta. En ellos se deberá justificar fehacientemente el cumplimiento de los aprovechamientos máximos de la parcela.

Los proyectos de edificación deberán tener la documentación mínima indicada en la normativa aplicable y su autorización mediante concesión de Licencia Municipal correrá por cuenta del Ayuntamiento.

2.4. Ejecución material de las obras.

La ejecución material de las obras de urbanización corresponde a la totalidad de los propietarios, agrupados en Junta de Compensación, debiendo cumplirse a estos efectos las determinaciones de los artículos 175 a 178 del Reglamento de Gestión.

La ejecución material de las obras de edificación corresponde a los propietarios de las parcelas.

Para la ejecución de las obras de urbanización se establecen los siguientes plazos máximos:

- Formulación: 3 años desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo que ejecuten.
- Aprobación definitiva: 3 años desde la aprobación inicial del instrumento de ejecución.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 1 año por cada 5 hectáreas de suelo bruto a urbanizar, con un máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del instrumento de ejecución.

El Ayuntamiento comprobará durante su ejecución, la conformidad de las obras con el proyecto de urbanización aprobado. Con este objeto, podrá nombrar, a sus expensas, un técnico que efectúe el seguimiento, inspección y control de las mismas.

Una vez finalizadas procederá a la Recepción Provisional de las mismas, en el plazo de un mes desde su solicitud por la entidad promotora.

3. Condiciones de urbanización.

3.1. Condiciones generales.

Las obras de urbanización deberán ajustarse en cuanto a exigencias y dotaciones de servicios, a las condiciones establecidas por la presente Modificación Puntual o en su defecto, por el planeamiento general de Vera.

En el desarrollo y ejecución de la urbanización deberán respetarse los trazados y secciones viarias definidas en los planos adjuntos, salvo aprobación previa de alguna modificación según lo establecido en las presentes ordenanzas.

Los trazados y dotaciones de las redes de servicios y puntos de alumbrado podrán ser modificados por el proyecto de urbanización en función de exigencias de cálculo o constructivas, manteniendo sin embargo los servicios establecidos en las distintas parcelas.

Las acometidas a los distintos servicios tendrán su materialización en taquillas o arquetas de acometida previstas para el enganche y dispuestas según se expresa en los planos.

La ordenación de las zonas verdes y dotacionales contenidas en la Modificación Puntual tiene carácter orientativo y podrá ser modificada por el proyecto de urbanización sin alterar el destino de las mismas.

El diseño de las obras de urbanización cumplirá con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

4. Condiciones de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación en el ámbito de la presente Modificación Puntual. Sobre estas condiciones siempre prevalecerán las condiciones particulares de cada uso.

4.1. Condiciones generales.

Las obras de edificación deberán ajustarse a las normas contenidas en el PGOU de Vera y en la Ordenanza Municipal de Edificación. A su vez, cualquier disposición contenida en la normativa e instrumentos de planificación territorial o urbanística que no esté alineada o sea contraria a la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, no es de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017, del 22 de mayo de 2017.

5. Condiciones particulares para cada zona.

5.1. Delimitación de zonas.

A los efectos de las presentes ordenanzas se consideran las siguientes zonas definidas en el plano de zonificación:

- a) Zona Residencial. Residencial Unifamiliar (RU).
- b) Zona de Equipamientos. Equipamiento (EQ).
- c) Zona Verde y Espacios Libres. Sistema de espacios libres de dominio y uso público (E.L.D.U.P.).

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos para el suelo en cada caso, así como los compatibles.

La edificación permitida en cada zona deberá cumplir las condiciones que se reflejan a continuación.

5.2. Residencial unifamiliar (RU).

Se refiere a las parcelas reflejadas como tal en el Plano de Zonificación.

- Usos:

Preferentes

- Residencial Unifamiliar

Compatibles

- Terciario

- Espacios libres

- Dotacional

- Aparcamientos

Excluidos

- Residencial Colectivo

- Industrial

- Condiciones de aprovechamiento:

Parcela mínima: 315 m²

Retranqueo a alineación oficial: 2,50

Ocupación: Libre

Separación a linderos: 2,50

Volumen máximo edificable: Ver condiciones particulares

Densidad de viviendas: Ver condiciones particulares

Núm. máximo de plantas: 2 plantas (Planta Baja+1)

- Condiciones de particulares:

Volumen máximo edificable y densidad de viviendas:

Manzana nº	Edificabilidad	Nº de viviendas
1	0,65 m ² /m ²	14
2	0,65 m ² /m ²	14
3	0,75 m ² /m ²	16
4	0,75 m ² /m ²	5

5.3. Equipamientos (EQ).

Se refiere a las parcelas reflejadas como tal en el Plano de Zonificación.

- Usos:

Preferentes

- Dotacional

Compatibles

- Espacios Libres

Excluidos

- Residencial - Industrial - Terciario - Aparcamientos

El Sistema de Equipamientos está constituido por las parcelas e inmuebles de uso dotacional, de dominio, y uso público, en cualquier caso, destinados a:

- o Uso de Enseñanza, integrado por guarderías, centros de enseñanza primaria o secundaria obligatoria, centros de bachillerato y formación profesional, enseñanza universitaria y otras enseñanzas.
- o Uso Deportivo, integrado por pistas acotadas, pabellones cubiertos estadios y plazas de toros y complejos polideportivos.
- o Uso Social, constituido por servicios administrativos, servicios asistenciales y de bienestar social, espacios socio-culturales, equipamientos sanitarios y equipamientos religiosos.
- o Uso de Servicios Urbanos, integrado, entre otros equipamientos, por mercados, mataderos, fuerzas de seguridad, servicio de prevención y extinción de incendio, servicio de limpieza viaria y recogida de basuras o cementerios. Las parcelas grafiadas como Equipamientos en los Planos de Ordenación podrán ser destinada a cualquier uso dotacional.

5.4. Espacios libres de dominio y uso público (ELDUP).

Se refiere a las parcelas reflejadas como tal en el Plano de Zonificación.

- Usos:

Preferentes

- Espacios Libres

Compatibles

- Dotacional

Excluidos

- Residencial - Industrial - Terciario – Aparcamientos

- Condiciones de aprovechamiento:

En las Zonas Verdes y Áreas Peatonales no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y mobiliario urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 1% de la superficie total se destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del Espacio Libre.

- Condiciones particulares de espacios libres.

- Sistema Local de Espacios Libres (jardines).

El Sistema de Espacios Libres está constituido por las áreas libres de dominio, y de uso público, en cualquier caso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, y que contribuyen a la mejora de la salubridad y condiciones ambientales del municipio.

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se distinguen las Zonas Verdes, en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas resulta mayoritaria, y Áreas Peatonales, en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, y de las áreas peatonales, conforme a la situación y entidad de las mismas, se integran, entre otros usos específicos, las Áreas Ajardinadas, las Plazas, y los Bulevares.

- Sistema Local de Espacios Libres (Áreas de Juego).

Estarán equipadas según lo dispuesto en el Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.